



PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

ADOLPH TIDEMANDS GATE 23

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Ferdigattest

Godkjente byggetegninger

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Utdrag fra Områdeanalyse

Div. kart

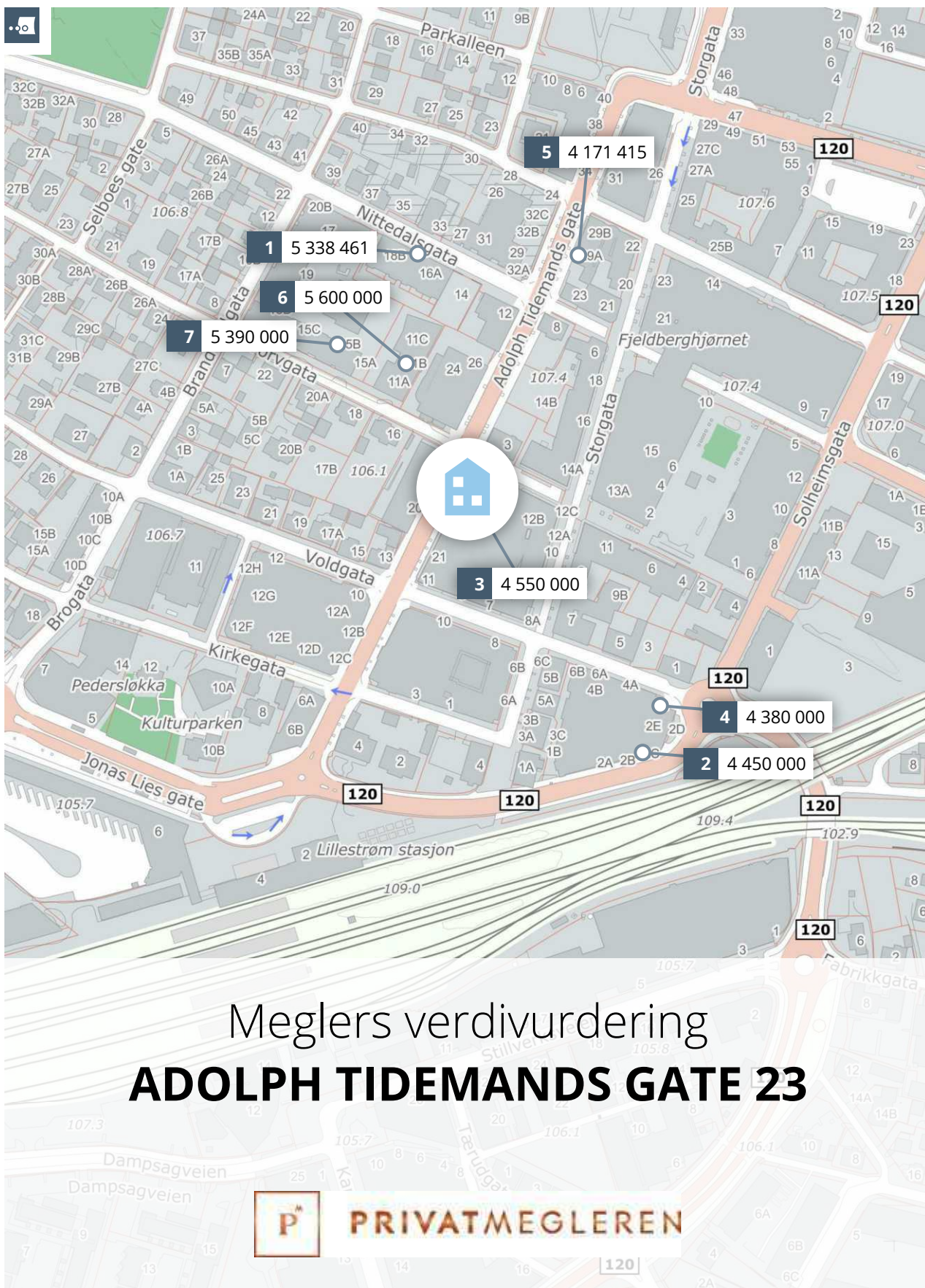
Eiendomsskatt

Vann og avløp

Utdrag fra seksjonering

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglerns verddivurdering

ADOLPH TIDEMANDS GATE 23



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 08.10.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Vetle Grønvold Eriksen.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Adolph Tidemands gate 23, 2000 LILLESTRØM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i
2006

GNR 81 BNR 23 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 3205

LILLESTRØM GRUNNKRETS Stortorget 1

Verdivurdert til

3 790 000

0

Fellesgjeld

3 790 000

Totalt

77 347

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår	2006					

Fellesutgifter	3 931
Formue	39 696
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nittedalsgata 18 A 70 m² 2006 2. etg 2 sov	12.06.2026	5 600 000	5 300 000	38 461	5 338 461	76 264
2 Solheimsgata 2 C 47 m² 2006 3. etg 1 sov	24.04.2026	4 450 000	4 450 000	0	4 450 000	94 681
3 Adolph Tidemands gate 23 60 m² 2006 2. etg 2 sov	14.11.2025	4 500 000	4 550 000	0	4 550 000	75 833
4 Voldgata 2 54 m² 2006 4. etg 1 sov	27.02.2026	4 380 000	4 380 000	0	4 380 000	81 111
5 Adolph Tidemands gate 29 A 53 m² 2007 2. etg 1 sov	13.08.2026	3 900 000	3 800 000	371 415	4 171 415	78 706
6 Torvgata 11 B 67 m² 2023 7. etg 2 sov	18.08.2026	5 850 000	5 600 000	0	5 600 000	83 582
7 Torvgata 15 B 66 m² 2021 3. etg 2 sov	28.04.2026	5 390 000	5 390 000	0	5 390 000	81 667

Velkommen til en lys og arealeffektiv 2-roms leilighet med svært sentral beliggenhet midt i Lillestrøm sentrum. Her bor du med butikker, kaféer, restauranter, servicetilbud og kollektivtransport like utenfor døren.

Leiligheten har en god og arealeffektiv planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, flott takhøyde og store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys.

Kort fortalt:

- Lys og tiltalende stue med store vindusflater og godt lysinnslipp
- Klassisk kjøkken med hvitevarer
- Koselig soverom
- Flislagt bad m/gulvvarme
- Innglasset balkong på ca. 9 kvm
- Akonto fjernvarme og varmtvann inkludert i felleskostnadene
- Grunnpakke for TV- og internett inkludert i felleskostnadene
- Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass
- Sportsbod i kjeller



- Hyggelig felles takhage
- Kort vei til tog og buss

En lettstelt og sentralt beliggende leilighet for deg som ønsker å bo med Lillestrøms urbane tilbud rett utenfor døren.

Velkommen til visning!

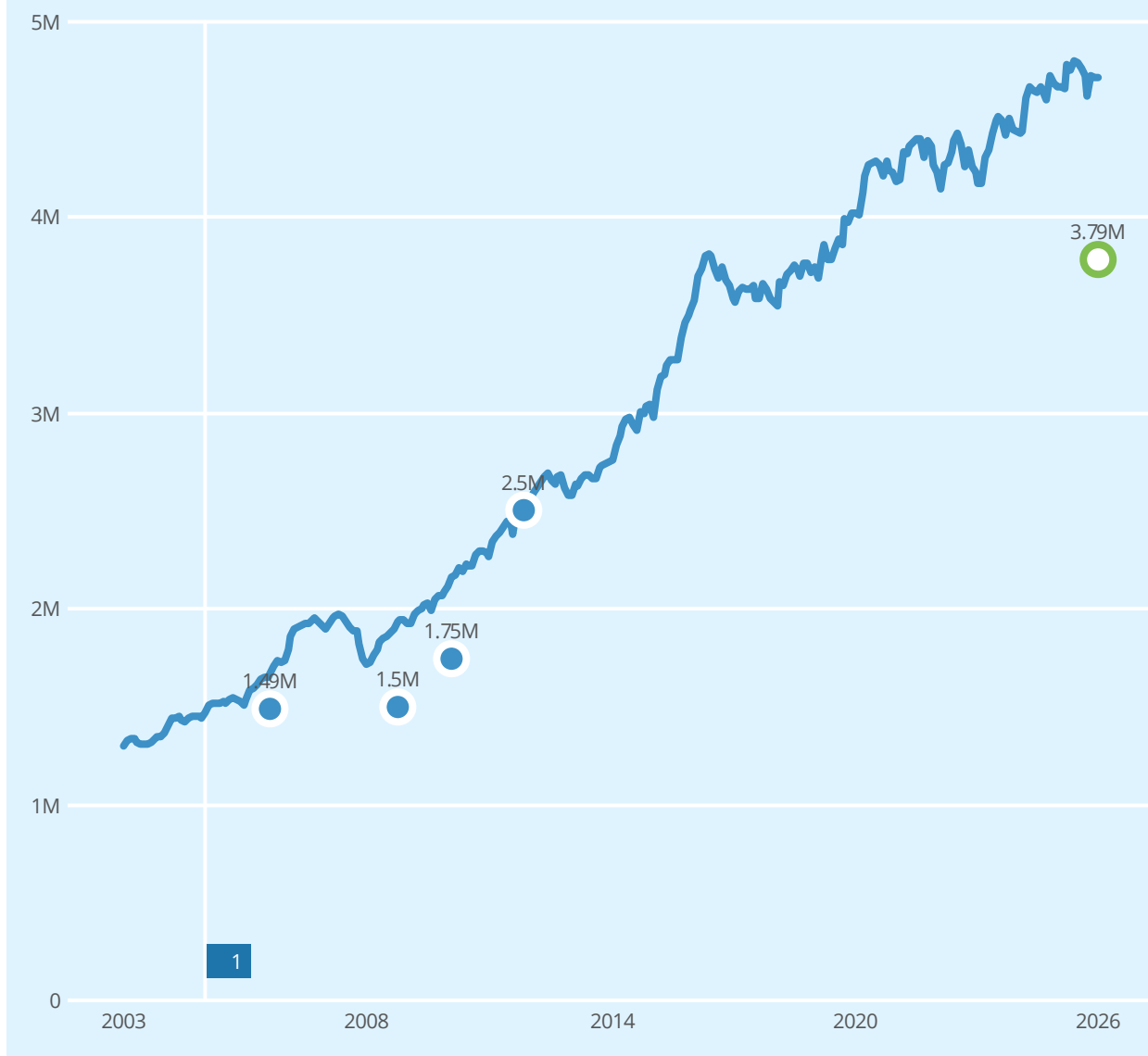
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESBJELD	TOTALPRIS	
28.09.2012	09.10.2012	28.11.2012	2 190 000	2 500 000	1 808	2 501 808	2
22.10.2010	02.01.2011	18.01.2011	1 890 000	1 750 000	0	1 750 000	
22.09.2009		22.09.2009	-	1 500 000	-	1 500 000	
28.08.2006		28.08.2006	-	1 490 000	-	1 490 000	

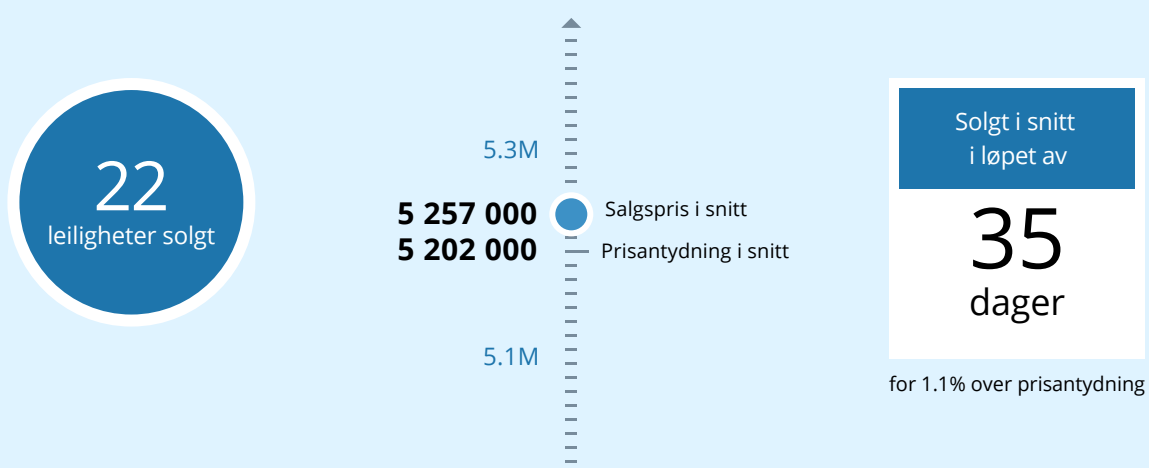
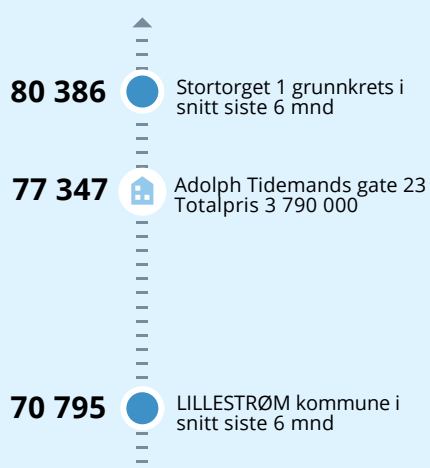
2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Urimelig i dagens marked



Leiligheter til salgs i Stortorget 1 grunnkrets nå



Leiligheter solgt i Stortorget 1 grunnkrets siste 6 mnd

Analyse m²-priser

Tilstandsrapport

Adolph Tidemands gate 23
2000 LILLESTRØM

Referanse: 2026-1687
Matrikkel: 3205-81/23/0/10
Befaringsdato: 29.09.2026



Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

-  **TG 0** **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
-  **TG 1** **Tilstandsgrad 1: Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
-  **TG 2** **Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
-  **TG 3** **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
-  **TG IU** **Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimater er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000

20 000–100 000

100 000–200 000

200 000–500 000

Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

17 bygningsdeler er vurdert. Ingen forhold er gitt tilstandsgrad 3, seks er gitt tilstandsgrad 2, og ti er uten merknad. I tillegg er ett forhold ikke undersøkt, og to gjelder helse, miljø og sikkerhet.



TG 2

Vesentlige avvik
6 forhold

Vinduer

Side 8

1.

Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking.
2.

Det er registrert slitasje/skader i innvendig vinduskarm i stue. Slitasjen kan ha sammenheng med at vinduet tar i karmen ved åpning/lukking.

Overflater · Bad - 2. etasje

Side 9

1.

Det er observert krakkelering i fliser.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 2. etasje

Side 9

1.

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Sanitærutstyr · Bad - 2. etasje

Side 10

1.

Det er registrert sprekkdannelse i toalett. Det ble ikke registrert lekkasje ved befarings.

Vannledninger

Side 11

1.

Vannrørene er ikke tilstrekkelig festet i fordelerskap.
2.

Det er registrert begynnende korrosjon på vannrør og koblinger i fordelerskapet.
3.

Det er registrert tegn til tidligere lekkasje/fuktpåvirkning i fordelerskap for rør-i-rør-systemet. Det ble ikke registrert aktiv lekkasje ved befarings.

Ventilasjon

Side 12

1.

Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato.

HMS

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Helse, miljø og
sikkerhet
2 forhold

Elektrisk anlegg

Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist.

Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og andre HMS-forhold kan fortsatt forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med tegl, fasadeplater og panel.

Flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyden er målt til ca. 2,50 meter ved stikkprøve i stuen.

Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning. Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.

Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge selger fra byggeår.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Hvitevarer: Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Vurderinger

Vinduer

 TG 2

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking.

Konsekvens: Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert slitasje/skader i innvendig vinduskarm i stue. Slitasjen kan ha sammenheng med at vinduet tar i karmen ved åpning/lukking.

Konsekvens: Forholdet kan medføre ytterligere slitasje på karm og vindusramme ved fortsatt bruk. Det anbefales å justere vindu slik at vinduet ikke tar i karmen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

 TG 1

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Balkong/terrasse ol.

 TG 1

Innglassetbalkong i betong, glass- og metallkonstruksjon, målt til ca. 9 m².

Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,02 meter.

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

Mer om baderomskabiner kan leses her: <https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/>

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 2. etasje - Overflater

 TG 2

Fliser på gulv og vegg. Metallplater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert krakkelering i fliser.

Konsekvens: Krakkelering er fine sprekker i flisens glasur og er vanligvis et overflatisk forhold. Sprekkene kan imidlertid gjøre overflaten mer mottakelig for slitasje, misfarging og fuktpåvirkning over tid. Vedlikehold eller utskifting kan bli aktuelt på sikt, hvis krakkeleringen utvikler seg.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

 TG 2

Sluket er i plast.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 36 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

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



Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med profilerte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, veggmontert klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert sprekkdannelse i toalett. Det ble ikke registrert lekkasje ved befarung.
Konsekvens: Sprekken medfører risiko for lekkasje og ytterligere skade på toalettet. Toalettet anbefales skiftet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 2. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

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

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

Gulvoverflater i kjøkken

 TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av parkett.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

 TG 2

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

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vannrørene er ikke tilstrekkelig festet i fordelerskap.

Konsekvens: Når rør ikke er godt nok klamret, kan de bevege seg når vannet slås av og på. Dette kan gi slaglyder i rørene og øker risikoen for slitasje på koblinger og festepunkter over tid. Forholdet bør utbedres for å redusere belastning på røropplegget og forebygge fremtidige skader.

2. Det er registrert begynnende korrosjon på vannrør og koblinger i fordelerskapet.

Konsekvens: Korrosjon betyr at metallet brytes ned over tid, noe som kan svekke rør og skjøter og på sikt føre til små lekkasjer. Omfanget som er observert vurderes som begrenset, og det er ikke tydelige tegn til tiltak nå. Det anbefales likevel å følge med på utviklingen. Dersom korrosjonen øker eller det oppstår tegn til fukt eller drypp, bør forholdet utbedres for å redusere risikoen for vannskade.

3. Det er registrert tegn til tidligere lekkasje/fuktpåvirkning i fordelerskap for rør-i-rør-systemet. Det ble ikke registrert aktiv lekkasje ved befaring.

Konsekvens: Forholdet kan indikere tidligere lekkasje fra en eller flere koblinger i fordelerskapet. Ved eventuell fortsatt lekkasje kan dette medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Fordelerskapet og koblinger bør kontrolleres nærmere av rørlegger for å avklare årsak og tilstand. Eventuelle utbedringer utføres etter behov.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Avløpsrør

 TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Ventilasjon

 TG 2

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato.

Konsekvens: På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Vannbåren varme

 TG 1

Type: Radiatorer.

Spørsmål til selger:

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige rør for vannbåren varme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Sikringer er av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring.

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist.

Konsekvens: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt. Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

Den visuelle undersøkelsen omfatter tegn på brunsvidd plugg på varmtvannsbereder, termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, samt kabelfesting. Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er undersøkt så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene. Resultater og eventuelle begrensninger er omtalt nedenfor.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunn og jord. Gassen kan trenge inn i bygninger, og langvarig eksponering for høye radonnivåer kan være helseskadelig. Generell informasjon om radon og helserisiko finnes her: <https://dsa.no/radon/helserisiko>

Aktsomhetsgrad:

I radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) er områdene inndelt i fire aktsomhetsgrader: usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. Kartet gir en indikasjon på radonfaren i området, men fastslår ikke radonnivået i den enkelte boligen. Se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Radonnivået i boligen kan bare fastslås ved måling. Mer informasjon om radonmåling finnes her: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko> Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>. For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Det er ikke gjort målinger av undertegnede.

Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig brannteknisk vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

Arealer

TOTALT AREAL

59 m²

Totalt BRA

49 m²

BRA-i

—

BRA-e

10 m²

BRA-b

—

TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 2006)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
2. etasje	49 m²	-	10 m²	59 m²	-
Sum Leilighetsbygg	49 m²	-	10 m²	59 m²	-
Romfordeling					
2. etasje	BRA-i: Entré, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom BRA-b: Innglasset balkong				
Kommentar til arealberegning					
Selger opplyser at det medfølger en bod tilhørende leiligheten. Boden ble ikke besiktiget eller oppmålt ved befaring, da selger ikke hadde nøkkel eller tilgang. Bodens areal er derfor ikke inkludert.					
Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.					

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

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

Nei

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Adolph Tidemands gate 23, 2000 LILLESTRØM**

Matrikkel: **3205-81/23/0/10**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Eva Wenche Blomseth Brun**

Kunde: **Tom Brun**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **29.09.2026**

Rapportdato: **30.09.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

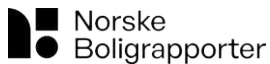
Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS

Org.nr. 935 214 033

www.norskeboligrapporter.no



Sakkyndig

Cristopher Hummervoll

Bygningssakkyndig

E-post: ch@norskeboligrapporter.no

Tlf: 41643719

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.

Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.

Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Der forskriften krever fastsettelse av tilstandsgrad, fastsettes denne på grunnlag av opplysninger, observasjoner og undersøkelser som er gjennomført innenfor forskriftens rammer. Ved valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025, med gjeldende rettellesblad. Henvisningen til NS 3600 gjelder kriteriene for valg av tilstandsgrad og innebærer ikke at rapporten omfatter alle undersøkelses- eller tilleggsbestemmelser i standarden.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse. Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde. Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260229
Adresse	Adolph Tidemands gate 23		
Postnr.	2000	Sted	LILLESTRØM
Selgers navn	Eva Wenche Blomseth Brun		
Selgers navn	Tom Brun		
Selgers navn	Nina Brun Heimdal		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn:

Eva Brun

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Navn på fullmektig:

Tom Brun

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.10.2026

Signert av Tom Brun

Signert av Nina Brun Heimdal

Initialer selger:

T B

N B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse

Adolph Tidemands gate 23, 2000 LILLESTRØM

Dato for energimerking

07.10.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-365319

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

23297760

Gårdsnummer

81

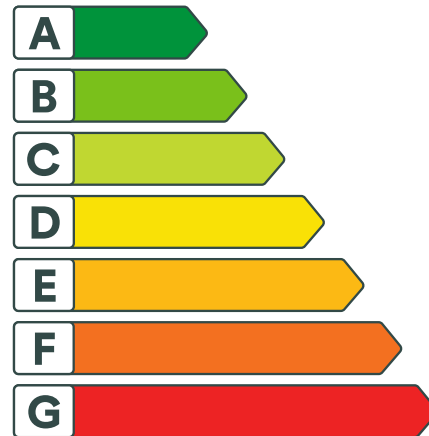
Bruksnummer

23

Seksjonsnummer

10

Bruksenhetsnummer

H0203


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

2006

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

49,0 m²

Oppvarmet bruksareal

49,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaste kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

 kWh/m² per år

84,69

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 25.08.26 Side 1 av 2

Sameiet Byhaven	Vår ref.:	2423/10	Fødselsdato eier:	05.03.1942
Adolph Tidemands Gate 23	Type:	Boligsameie		
2000 LILLESTRØM	Eiere:	Eva Wenche Blomseth Brun		
Organisasjonsnr: 990 055 343	Seksjonsnr:	10		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 931

Felleskostnader:	A konto vann/varme	950
	Felleskostnader	2 253
	Avsetning vedlikehold	250
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	478

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.: 0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.: 0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tommy Svendsen
Adresse: Adolph Tidemands Gate 23
Postnr/-sted: 2000 LILLESTRØM
Telefon: Mob.: 97574517
E-post: Tommy.svendsen64@gmail.com
Webseite: www.byhaven.com

5: Restanse felleskostnader pr. 25.08.2026

Utestående saldo: 3 931

Felleskostnader: 3 931

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 344
Annen formue:	39 696	Utgifter:	0	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 10	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 81/23 - seksjon:10

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5220559
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2023	Første innflytting:	01.01.2023	SSBnr:	H0203
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 25.08.26 Side 2 av 2

Sameiet Byhaven

Vår ref.: 2423/10

Fødselsdato eier: 05.03.1942

Adolph Tidemands Gate 23

Type: Boligsameie

2000 LILLESTRØM

Eiere: Eva Wenche Blomseth Brun

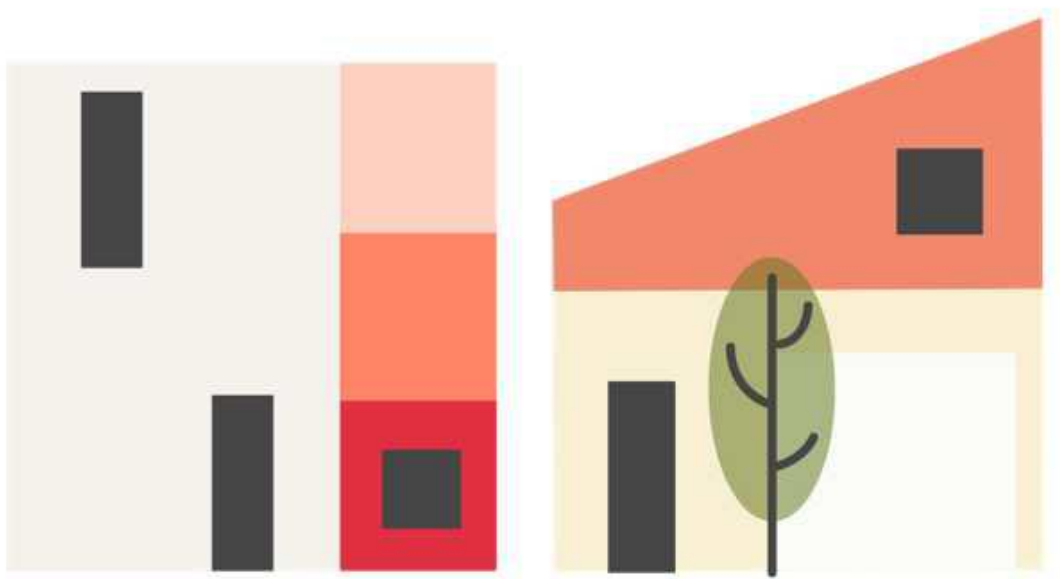
Organisasjonsnr: 990 055 343

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl er ny forretningsfører fra 01.09.23 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2023. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Ecit Services AS.

Det medfølger en garasjeplass ved bolig ved salg, opplyses det fra styreleder.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2026

Sameiet Byhaven

Tirsdag 14.04.2026 kl. 17:30

Lillestrøm kulturhus - Verdensrommet 2.etg

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 forsikringssaker.
- 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 Sameiet Byhaven

Møtet finner sted tirsdag 14.04.2026 kl. 17:30 - Lillestrøm kulturhus - Verdensrommet 2.etg

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 Sameiet Byhaven 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 Ingen innkomne saker

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 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 og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

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 gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 243 360,- godkjennes

Fordeling:

50% Styreleder

12,5% øvrige styremedlemmer

5. Ingen inntømne saker

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tommy Svendsen, Valgt fra 24.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, John Martin Brennsund, Valgt fra 13.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Caroline Westrup, Valgt fra 14.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kenneth Andre Blaaflat, Valgt fra 13.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Charlotte Silkebekken Bergerud, Valgt fra 14.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Rolf Thorben Holm, Valgt fra 24.05.2023, Valgt for 2 år

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Tommy Svendsen er på valg, stiller til gjenvalg for 2 år

Forslag til vedtak: Tommy Svendsen blir valg som styreleder for 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem John Martin Brennsund er på valg, stiller ikke til gjenvalg

Kenneth Andre Blaaflat er på valg, stiller til gjenvalg for 2 år

Det skal velges ett nytt styremedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Kenneth Andre Blaaflat blir valgt som styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Rolf Thorben Holm er på valg, stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Rolf Thorben blir valgt som varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Styret fungerer som valgkomite

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	5 686 651	5 056 823
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	564 055	597 920
Tilbakeføring av avskrivning	31 909	31 909
Endringer i andre langsiktige poster	-1 448 702	-1
B. Endring arbeidskapital	-852 738	629 828
C. Arbeidskapital	4 833 912	5 686 651
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	8 611 911	8 335 625
Kortsiktig gjeld	-3 777 999	-2 648 975
C Arbeidskapital	4 833 912	5 686 651

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

Resultatregnskap 2025 Sameiet Byhaven

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	4 841 872	5 377 908	6 620 508	5 617 064
Sum leieinntekt		4 841 872	5 377 908	6 620 508	5 617 064
Andre inntekter					
Diverse inntekt	4	0	-255 617	0	0
Sum annen inntekt		0	-255 617	0	0
Sum inntekt		4 841 872	5 122 291	6 620 508	5 617 064
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	27 618	28 200	33 065	34 313
Styrehonorar	5	234 499	200 000	234 502	243 360
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	31 909	31 909	0	2 659
Driftskostnad					
Energikostnad		138 067	137 210	1 168 345	1 190 600
Kostnad eiendom/lokaler	7	1 082 617	1 011 497	1 158 100	1 158 800
Kommunale avgifter/renovasjon		3 892	3 914	766 944	471 558
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	8	8 698	77 419	22 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	160	16 056	2 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	10	1 701 017	1 923 087	1 718 689	1 107 999
Revisjonshonorar		11 734	24 806	20 000	9 060
Forretningsførerhonorar		194 813	188 988	194 812	168 619
Andre honorar	11	44 994	174 755	13 000	110 999
Kontorkostnad		3 070	6 045	14 534	1 000
TV/bredbånd		758 528	667 746	700 000	731 500
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	2 627	0	0
Kontingenter og gaver		3 523	3 100	3 100	3 812
Forsikringer		255 629	225 419	323 530	269 436
Andre kostnader	12	6 904	10 032	10 000	9 498
Sum kostnad		4 507 672	4 732 809	6 382 621	5 514 213
Driftsresultat		334 200	389 482	237 887	102 851
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		229 854	208 438	0	0
Netto finansposter		-229 854	-208 438	0	0
Arsresultat		564 055	597 920	237 887	102 851
Andre overføringer	15	-638 284	333 508	0	0
Overført sameiekapital		1 202 339	264 412	0	0
SUM OVERFØRINGER		564 055	597 920	0	0

Balanse 2025 Sameiet Byhaven

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	6	2 659	34 568
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	13	1 448 702	0
Sum anleggsmidler		1 451 361	34 568
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		4 846	1 848
Kundefordringer		364	16 804
Kostnader til avregning		3 932 528	1 642 744
Andre kortsiktige fordringer		28 450	24 002
Forskuddsbetalte kostnader		591 918	357 602
Innestående konsernkonto og bank		4 053 804	6 292 626
Sum omløpsmidler		8 611 911	8 335 625
SUM EIENDELER		10 063 272	8 370 193

Balanse 2025 Sameiet Byhaven

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		1 448 702	3 852 965
Annen egenkapital		4 836 571	1 868 253
Sum opptjent egenkapital		6 285 273	5 721 219
Sum egenkapital	14	6 285 273	5 721 219
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		20 251	7 183
Leverandørgjeld		447 058	825 019
A konto til avregning		1 242 600	1 262 583
Annen kortsiktig gjeld		2 068 089	554 189
Sum kortsiktig gjeld		3 777 999	2 648 975
Sum gjeld		3 777 999	2 648 975
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 063 272	8 370 193

Sted: _____

Dato: _____

Tommy Svendsen
Styreleder

Caroline Wæstrup
Styremedlem

Charlotte Silkebekken Bergerud
Styremedlem

John Martin Brennsund
Styremedlem

Kenneth Andre Blaafat
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 109 seksjoner og 7 næring.

Eiertomten ligger i Lillestrøm kommune med g.nr 81, b.nr 23.

Sameiets eiendom er forsikret i If Skadeforsikring, polisenummer SP 522055.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene 82,74% på avdeling bolig, 17,25% på avdeling næring. Kostnader direkte henførbart til bolig og næring, fordeles ikke.

Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme, vann og avløp, og eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen "Kostnader til avregning".

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen "akonto til avregning".

Avregning gjøres påfølgende år.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 038

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	budsjett 2026
INNETKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	171 886	763 488	763 488	797 845
Sum leieinntekt	171 886	763 488	763 488	797 845
Andre inntekter				
Diverse inntekt	0	-549 189	0	0
Sum annen inntekt	0	-549 189	0	0
Sum inntekt	171 886	214 299	763 488	797 845
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	0	0	4 865	0
Styrehonorar	58 624	0	34 502	0
Av- og nedskrivning				
Avskrivning	0	5 318	0	0
Driftskostnad				
Energikostnad	2 722	2 409	182 300	181 300
Kostnad eiendom/lokaler	4 378	1 963	518	0
Kommunale avgifter/renovasjon	0	0	131 384	80 486
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	0	0	2 070	0
Reparasjon og vedlikehold	23 138	69 077	115 238	112 868
Revisjonshonorar	2 024	3 604	3 450	1 560
Forretningsførerhonorar	33 607	32 496	33 607	29 088
Andre honorar	2 111	60 539	0	862
Kontorkostnad	0	0	1 904	173
Kontingenter og gaver	552	0	535	571
Forsikringer	44 099	38 131	0	46 480
Andre kostnader	632	762	1 035	948
Sum kostnad	171 886	214 299	511 408	454 336
Driftsresultat	0	0	252 080	343 509
Årsresultat	0	0	252 080	343 509

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	4 669 986	4 614 420	5 857 020	4 819 219
Sum leieinntekt	4 669 986	4 614 420	5 857 020	4 819 219
Andre inntekter				
Diverse inntekt	0	293 572	0	0
Sum annen inntekt	0	293 572	0	0
Sum inntekt	4 669 986	4 907 992	5 857 020	4 819 219
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	27 618	28 200	28 200	34 313
Styrehonorar	175 875	200 000	200 000	243 360
Av- og nedskrivning				
Avskrivning	31 909	26 591	0	0
Driftskostnad				
Energikostnad	135 345	134 801	986 045	1 009 300
Kostnad eiendom/lokaler	1 078 239	1 009 534	1 157 582	1 158 800
Kommunale avgifter/renovasjon	3 892	3 914	635 560	391 072
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	8 698	77 419	19 930	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	160	16 056	2 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	1 677 879	1 854 009	1 603 451	995 131
Revisjonshonorar	9 710	21 202	16 550	7 500
Forretningsførerhonorar	161 205	156 491	161 205	139 531
Andre honorar	42 883	114 216	13 000	110 137
Kontorkostnad	3 070	6 045	12 630	827
TV/bredbånd	758 528	667 746	700 000	731 500
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr	0	2 627	0	0
Kontingenter og gaver	2 971	3 100	2 565	3 241
Forsikringer	211 530	187 288	323 530	222 956
Andre kostnader	6 273	9 269	8 965	8 550
Sum kostnad	4 335 786	4 518 510	5 871 213	5 057 218
Driftsresultat	334 201	389 482	-14 193	-237 999
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	229 854	208 438	0	0
Netto finansposter	-229 854	-208 438	0	0
Årsresultat	564 055	597 920	-14 193	-237 999
Andre overføringer	-638 284	333 508	0	0
Overført sameiekapital	1 202 339	264 412	0	0
SUM OVERFØRINGER	564 055	597 920	0	0

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 662 196	3 662 196
3601 Innbetalte fellesutgifter	171 886	763 488
3618 Strømforbruk elbil	55 566	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	625 224	625 224
3625 Avsetning vedlikeholdsfond	327 000	327 000
Sum	4 841 872	5 377 908

Info på konto 3601 som gjelder næring. I utgangspunktet er fellesutgifter kr 763 488.
For å få resultatet på næring i null var det trukket kr 591 602 på konto 3601, dermed er beløpet kr 171 886.

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	293 572
3999 Avregning næring	0	-549 189
Sum	0	-255 617

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	27 618	28 200
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	234 499	200 000
Sum	262 117	228 200

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

Note 6 - Varige driftsmidler

	Kameraovervåkning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	95 727
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	95 727
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	93 068
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 659
Årets avskrivninger :	31 909
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	3

Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	272 095	265 200
6341 Brannalarm	120 014	112 219
6343 Serviceavtaler	0	6 606
6360 Annet renhold	0	41 573
6361 Fast renhold	260 863	171 732
6362 Skadedyrutryddelse	15 182	2 000
6363 Soppelsug	402 319	390 546
6364 Matteleie	3 006	2 932
6391 Snømåking/strøing/feiing	9 138	8 939
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	9 750
Sum	1 082 617	1 011 497

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	0	69 406
6420 Hjemmeside	8 698	1 990
6490 Andre leiekostnader	0	6 023
Sum	8 698	77 419

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6525 IT utstyr	0	6 433
6540 Inventar	160	7 256
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 683
6552 Driftsmateriell	0	684
Sum	160	16 056

Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	49 688	426 566
6602 Vedlikehold VVS	2 913	170 583
6603 Vedlikehold elektro	4 775	147 082
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	36 563
6608 Vedlikehold varmeanlegg	10 328	26 146
6610 Andre vaktmestertjenester	0	38 566
6611 Vedlikehold heiser	128 983	191 523
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	180 950	178 500
6617 Vedlikehold brannvernustyr	41 057	16 296
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	1 194 816	68 246
6630 Egenandel forsikring	0	6 000
6641 Malerarbeider	0	3 498
6648 Vedlikehold dører og porter	87 508	613 520
Sum	1 701 017	1 923 087

Konto 6621 gjelder utskifting av brikkesystem, samt serviceavtale hos Envac Norge AS.

Note 11 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	12 239	6 143
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 156	4 096
6730 Teknisk honorar	0	36 460
6750 Vakthold	31 599	0
6790 Andre fremmede tjenester	0	128 056
Sum	44 994	174 755

Note 12 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	0	85
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 000	3 000
7770 Betalingskostnader	661	3 691
7772 Omkostninger inkasso	64	77
7773 Omkostninger innkreving	3 180	3 179
7795 Husleietap	-1	0
Sum	6 905	10 032

Note 13 - Øremerkede midler

Sameiet har avsatt midler til vedlikehold. Disse står på egen konto og utgjør kr 1 448 702,10.

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	3 852 965	-2 404 263	1 448 702
Årets resultat	1 868 253	2 968 318	4 836 571
Sum opptjent egenkapital	5 721 219	564 054	6 285 273
Sum egenkapital	5 721 219	564 054	6 285 273

Note 15 - Andre overføringer

Andre overføringer gjelder avsetning til framtidig vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Byhaven.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Byhaven

Styreleder	Tommy Svendsen (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	John Martin Brennsund (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Caroline Westrup (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Kenneth Andre Blaaflat (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Charlotte Silkebekken Bergerud (sign.)	25.03.2026

**REVISJONSBERETNINGEN VIL BLI
UTDELT PÅ ÅRSMØTET**

Årsmelding 2025 - Sameiet Byhaven

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tommy Svendsen
Styremedlem, John Martin Brennsund
Styremedlem, Caroline Westrup
Styremedlem, Kenneth Andre Blaaflat
Styremedlem, Charlotte Silkebekken Bergerud
Varamedlem, Rolf Thorben Holm

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

Virksomhetens art

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

Sameiet Byhaven består av 109 boliger og 7 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en 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.

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

Styrets arbeid

Til Årsmelding 2025 – Sameie Byhaven

Styrets arbeid

· Styremøter

o Det har blitt avholdt 6 styremøter (fra årsmøte 2025 til årsmøte 2026)

· Møte med Driftssjef og Vaktmester i Lillestrøm Delta

o Oppfølgingsmøte vedrørende tjenestene de utfører for Byhaven Boligsameie. Også hva gjelder HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet).

· Løpende drift og vedlikehold

o Gjennomført garasjevask

o Oppfølging på spørsmål og saker fra seksjonseiere

o Koordinering og administrasjon av nøkler med mer for seksjonseiere

o Oppfølging av heistopp og hærverk

o Oppfølging vedr. utøste alarmer

o Avvikling av koder på dører inn til Byhaven

o Dialog med Lillestrøm kommune vedr. feil på hovedvannavmåling.

· Leverandører

o Oppfølging av leverandører

o Forhandlinger om ny avtale Akershus Energi

· Endret til Norges Pris

· Implementering av BoNabo som plattform for kommunikasjon

· H-nummere på leiligheter

o Prosjektoppstart i forhold til å samkjøre H-nummer (som er registrert i statlige dokumenter og hos USBL) opp mot leilighetsnummer (som er koblet mot porttelefonen)

· Økonomi

o Kontroll, kvalitetssikring og oppfølging av regnskap og budsjett

o Fakturahåndtering

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 14.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

NB:

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

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Byhaven tirsdag 14.04.2026 kl. 17:30 - Lillestrøm kulturhus - Verdensrommet 2.etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Boligbyggelaget Usbl v/ Helen Gundersen

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Helen Gundersen

1.2 Valg av sekretær

Boligbyggelaget Usbl v/Helen Gundersen

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Helen Gundersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Protokoll vitne

Vedtak:

Valgt ble: Anne Kjus Myrvang

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett:22

Antall fremlagte fullmakter:0

Totalt:22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

- Det ble under årsmøte gjort oppmerksom på at det ved årsmøte i 2024 ble vedtatt at det ikke skulle velges varamedlem lenger. Valget om varamedlem ble derfor ikke gjennomført.

Vedtak:

Godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:

Styrehonorar på kr.243 360 ,- ble godkjent

5. Ingen innkomne saker

Under møte kom det en protokolltilførsel. Se vedlegg.

- Ønske om fast beboer møte etter årsmøte

Vedtak:

Se protokoll tilførsel

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Tommy Svendsen er på valg, stiller til gjenvalg for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Tommy Svendsen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem John Martin Brennsund er på valg, stiller ikke til gjenvalg

Kenneth Andre Blaaflat er på valg, stiller til gjenvalg for 2 år

Det skal velges ett nytt styremedlem for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Kenneth Andre Blaaflat for 2 år.

Valgt ble: Heidi Marie Ween for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Denne saken ble kastet av årsmøte ihht vedtekter som ble vedtatt på årsmøte 2024. Styret skal ikke ha varamedlemmer.

Rolf Thorben Holm er på valg, stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Sak kastet

6.4 Valg av valgkomite

Styret fungerer som valgkomite

Vedtak:

Valgt ble:Styret

Protokoll for Sameiet Byhaven

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Helen Gundersen (sign.)	15.04.2026
Sekretær	Helen Gundersen (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Anne Kjus Myrvang (sign.)	15.04.2026

Protokoll/forsel

Det ble sendt inn forslag
til vedtakelse gjeldende

- Høstkonferanse etter årsmøte

den 2.3.26,

saksf. nr. 504

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET BYHAVEN, 2000 LILLESTRØM

§ 1

NAVN OG FORMÅL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten.

Hver boligseksjon disponerer en bod og enkelte får tildelt parkeringsplass.

Bruksretten til bod og garasje overføres ved salg av seksjonen.

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

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

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

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

Ledninger, rør og liknende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier.

Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsettes av årsmøtet.

Dersom det etter styrets skjønn foreligger forsømmelse av vedlikeholdet, til skade eller ulempe for andre seksjonseiere, skal seksjonseier skriftlig gis en rimelig frist til å iverksette vedlikeholdet før man benytter seg av de vanlige regler om tvangsfullbyrdelse. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført.

Vedlikeholdet utføres etter en plan og et budsjett for løpende og periodisk vedlikehold som styret fremlegger for årsmøtet i sameiet til godkjenning.

Kostnadene fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

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

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

Overdragelse og utleie av boligseksjoner skal meldes skriftlig til styret som skal gi skriftlig godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Ved salg eller utleie skal vedtekter og ordensregler vedlegges kontrakten. Sameiets utgifter til ny skilting skal belastes eier. Fremleie¹ av boligseksjon er ikke tillatt uten eiers og styrets godkjenning.

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

§ 2a

SIKKERHET

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

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

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

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

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

Den enkelte boenhet er ikke inkludert i låssystemet.

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

§ 3

FELLESUTGIFTER

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

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

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

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

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

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

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

§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Næringsseksjonene har eneansvar for vedlikehold av følgende:

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

Boligseksjonene har eneansvar for vedlikehold av følgende:

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

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

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

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

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av fellesutgiftene.

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

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

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

§ 6

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

§ 7

STYRET

Styret skal bestå av 5 medlemmer. To av styrets medlemmer skal velges blant eierne av næringsseksjonene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Kun seksjonseiere som bor i sameiet, kan velges til styremedlemmer eller andre verv fra boligseksjonene. Når et styremedlem fra boligseksjonene flytter fra sameiet, velges nytt medlem ved valg.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og tjenestegjør i 2 år. Styreleder skal velges særskilt. For å oppnå kontinuitet i styret velges resten av styret slik:

En representant fra næringsseksjonene, 1 til 2 representanter fra boligeierne for 1 år.

Neste år velges 1 representant fra næringsseksjonene og 1 representant fra boligeierne.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner, ansvar for å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

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

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

§ 9

OM STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs.

Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget.

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

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

Styremøtene ledes av styrelederen. Er styrelederen ikke til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styre velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10

ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager.

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre der er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjoner, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg. Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Seksjonseierne har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

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

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

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

Stemmefordelingen er som følger:

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

Stemmefordeling for næringsseksjonen er:

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

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

§ 11

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PA ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 12

MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

Med de unntak som følger av lov eller vedtekter, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de

avgitte stemmer.

Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

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

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

§ 13

REVISJON OG REGNSKAP

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

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

§ 14

FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

§ 15

MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget blir mottatt.

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

§ 16

FRAVIKELSE²

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

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

§ 17

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 18

ENDRING AV VEDTEKTENE

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

² Fravikelse er en juridisk betegnelse på utkastelse av boenheten.

stemmer.

§ 19

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

§ 20

BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

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

Sist endret 20.12.2023

Ordensregler og Beboerinformasjon for Sameiet ByHaven

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

Innhold

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

1 Generelt

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

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

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

2 Egen boenhet

2.1 Ro i leiligheten

Alle plikter å respektere hverandres behov for ro og hvile.

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

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

2.2 Renhold

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

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

2.3 Dyrehold

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

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

2.4 Installasjoner

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

Det er forbudt å sette opp parabolantenne.

Det er ikke tillatt å koble tørketrommel direkte til luftekanalene.

2.5 Vedlikehold

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

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

2.6 Brannfarlig materiale

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

3 Fellesområder

3.1 Ro på fellesområder

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

3.2 Innganger

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

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

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

3.3 Svalganger – ganger - trapper

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

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

3.4 Renhold

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

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

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

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

Forbudet mot forsøpling og røyking gjelder også utenfor sameiets inngangspartier.

3.5 Atriet

Vern om plener og beplantninger i atriet.

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

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

3.6 Garasjen til boligdelen

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

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

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

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

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

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

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

3.7 Avfall

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

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

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

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

3.8 Postkassene – Ringetablået – Nøkler

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

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

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

3.9 Beboers ansvar

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

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

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

Beboere plikter å gjøre seg kjent med innholdet av ordensreglene!

3.10 Sameiets valgte representanter

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

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

4 Vedlegg

Vedlegg 1. Kort brukerveiledning for låssystemet.



Kortleser



Nøkkelibrikke



Portåpner

Sameiet ByHaven har installert kortleser på alle inngangsdører. Nøkkelibrikke for bruk på kortleserne er utlevert til alle beboere.

Egen garasjeportåpner åpner både innkjøringsporten til sameiegarasjen og ytre port mot Voldgata (og off. garasje) i tiden 24 til 06. Utlevert for alle garasjeplasser. Både kortleser og garasjeportåpner er koplet til og blir styrt av samme sentral.



I tidsrommet klokken 07 til 21.

Legg nøkkelibrikken mot lesehodet.

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



I tidsrommet klokken 21 til 07. PIN-kode.

Legg nøkkelibrikken mot lesehodet.

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

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

**Døren åpner ikke**

Når det *kortvarig* lyser gult, forblir døren låst.

Det kan skyldes følgende:

- Nøkkelprikken er sperret av sentralen, se nedenfor.
- En har ikke adgang gjennom denne døren, f. eks. til sykkelrommet, se nedenfor.
- Nøkkelprikken er ikke registrert i sentralen.

**Portåpner for garasjen**Den lille knappen

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

Den store knappen

Åpner for innkjøringsporten i sameiegarasjen

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

Strømforsyning: 2 stk. 3V litiumbatterier, type CR2016.

Disse må en selv skifte når portåpneren ikke lenger virker.

Sperret nøkkelprikke

Det er viktig å huske egen firesifret PIN-kode.

Når en taster feil PIN-kode 3 ganger etter hverandre, blir nøkkelprikken automatisk sperret for videre bruk. Dette er en del av sikkerheten. Nøkkelprikken kan ha kommet på feil hender.

Kontakt styret for å oppheve sperringen av nøkkelprikken.

Ingen adgang

Endringer i adgang må programmeres i sentralen. Kontakt styret.

PIN-kode

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

PIN-koden må ikke oppbevares sammen med nøkkelprikken.

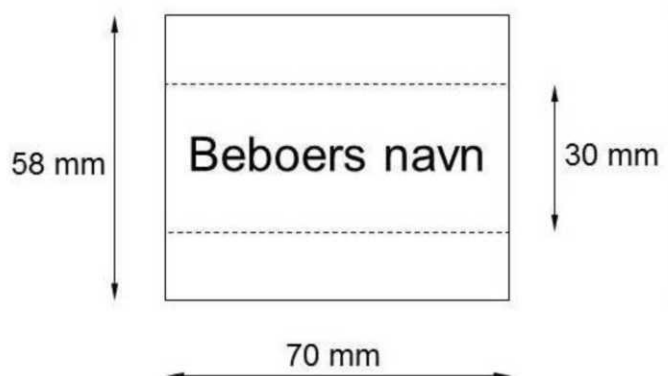
Vedlegg 2 Navneskilt på postkasse – Ringetablå – Nøkler

Postkasse

Navneskiltet på postkassen skal følge gitte mål:

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

Navn midtstilles i vertikalretning
Synlig område er 30 mm



Det er beboers ansvar at postkassen er korrekt merket.

Nærmeste forretning som lager skilt er

Karl Jensen AS - Lås & nøkkelservice
Nittedalsgata 12
2000 Lillestrøm

Ringetablå

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

Nøkler til leilighet

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

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

Følgende opplysninger skal fremgå av rekvisisjonen:

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

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

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

Nøkkelbrikker og garasjeportåpner

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

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

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

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

Vedlegg 3 Eierskifte og utleie i Sameiet ByHaven.

Fra sameiets vedtekter:

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

Overdragelse og utleie av boligseksjoner skal meldes skriftlig til styret som skal gi skriftlig godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

I § 2a fremgår det at

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

§ 6 sier følgende:

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

Ved omregistrering av nøkkelbrikker oppgis:

Leilighetsnummer.

Brikkenummer

Navn på ny bruker

Ønske om ny PIN-kode

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

Gebyr

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

Vedlegg 4 Kabel-TV og internett

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

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

En oppdatert kanalliste finnes på:

<https://kabel.canaldigital.no/Kundeservice/Hjelp-og-stotte/Kanalliste/>.

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

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

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

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

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

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

Vedlegg 5 Fjerning av avfall

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

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

Skrotdrosjen (Kirkens Bymisjon i Lillestrøm)

Ring 994 20 020 i tidsrommet kl. 10 – 14.30

E-post: skrotdrosjen@bymisjon.no

Internett: www.bymisjon.no/ Velg Lillestrøm

SøppelTaxi – BossTaxi

Telefon: 800 41 150 (gratis linje)

E-post: rydd@online.no

Internett: www.ryddflytt.no

SøppelGutta

Telefon: 815 73 670

E-post : post@soppelgutta.no

Internett: www.soppelgutta.no

Priser er oppgitt på internettsidene.

Vedlegg 6 Oppbevaring av brannfarlig gass eller væske

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

55 liter brannfarlig gass
10 liter brannfarlig væske

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

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

Vedlegg 7. Bestemmelser om persienner og markiser

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

Persienner

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

Montering:

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

Markiser

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

Standard markiseduk er vannavstøtende.

Montering:

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

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

Innglassing av balkong

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

Vedlegg 8 Branninstruks

BRANNINSTRUKS

for beboerne i Sameiet ByHaven

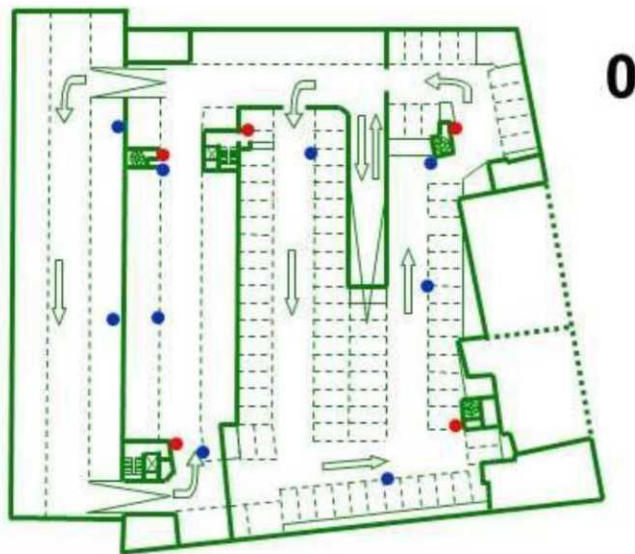
Ved brannalarm

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

Ved brann i egen boenhet

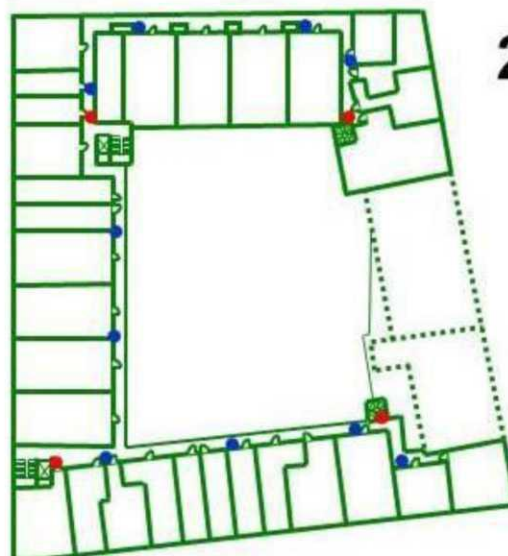
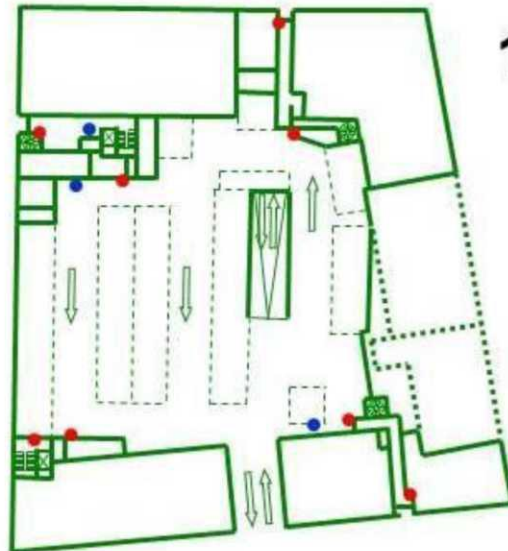
1. Varsle brannvesenet på 110.
2. Varsle sameiet ved å bruke nærmeste brannmelder.
3. Forsøk å slukke brannen.

VARSLE – REDDE – SLUKKE



● Brannmelder
● Alarmklokke

Adolph Tidemands gate





SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike

Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)

2004/5691

Delegert saksnr.

DS 08/57

Tiltakshaver (navn og adresse)

Lillestrøm Byutvikling
Storgata 7
2000 Lillestrøm

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nytt bygg

Bolig- og næringsbygg

Torvgata10-12, Storgata 8-12, Voldgata 7,9,11, Adolph
Tidemandsgt 21,23.

Spesifikasjon

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

Merknader:

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

29.01.2008

Lars Skansbo

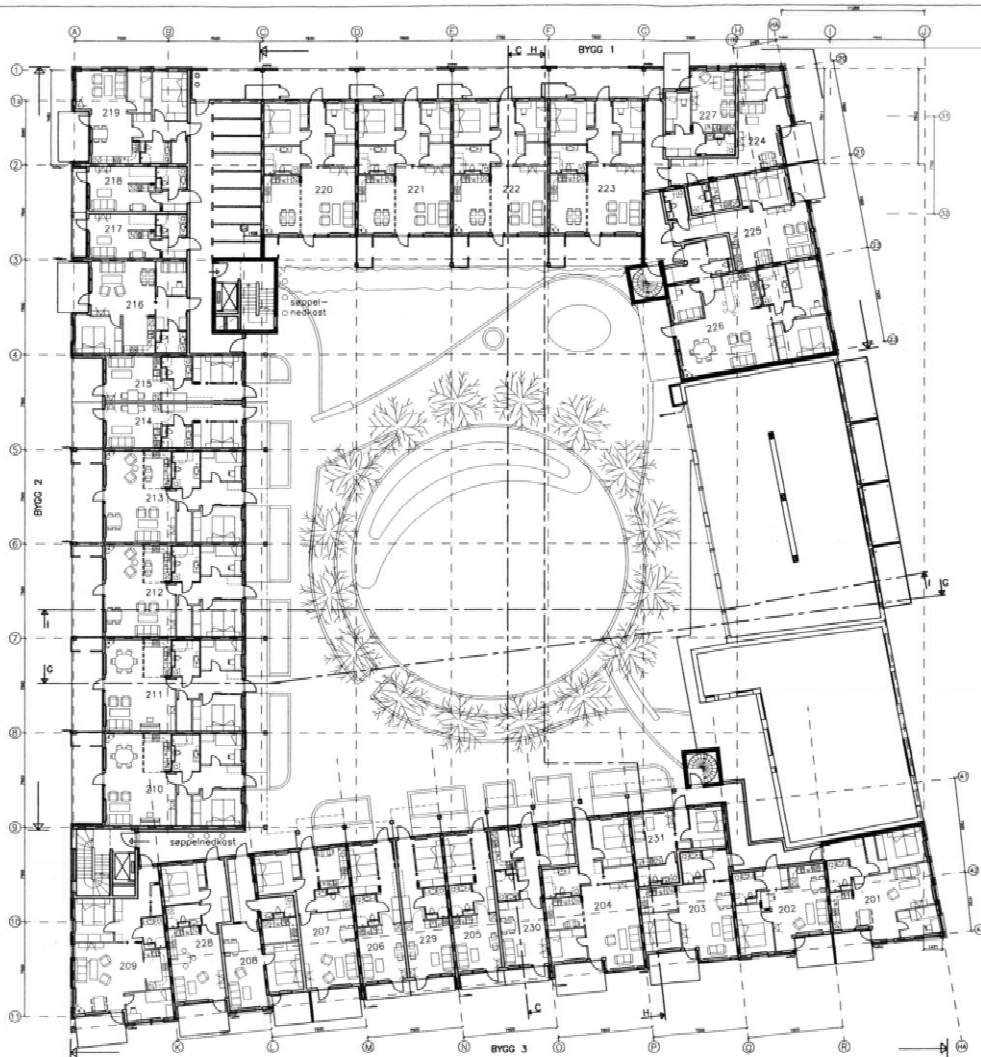
overarkitekt / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker
Annen myndighet/instans

Lillestrøm Arkitektkontor AS
Skedsmo kommune, Driftsavdelingen
Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen
Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark
NRBR Brannforebyggende avdeling

Storgt. 26, 2001 Lillestrøm
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar



	ByHaven kvartal 7 i Lillestrøm	MÅL: 1:300
PLAN 2. ETASJE		DATO: 25.04.05
LILLESTRØM  ARKITEKT KONTOR AS		

Oversiktskart



Adresse: **Voldgata 11, 2000 Lillestrøm**

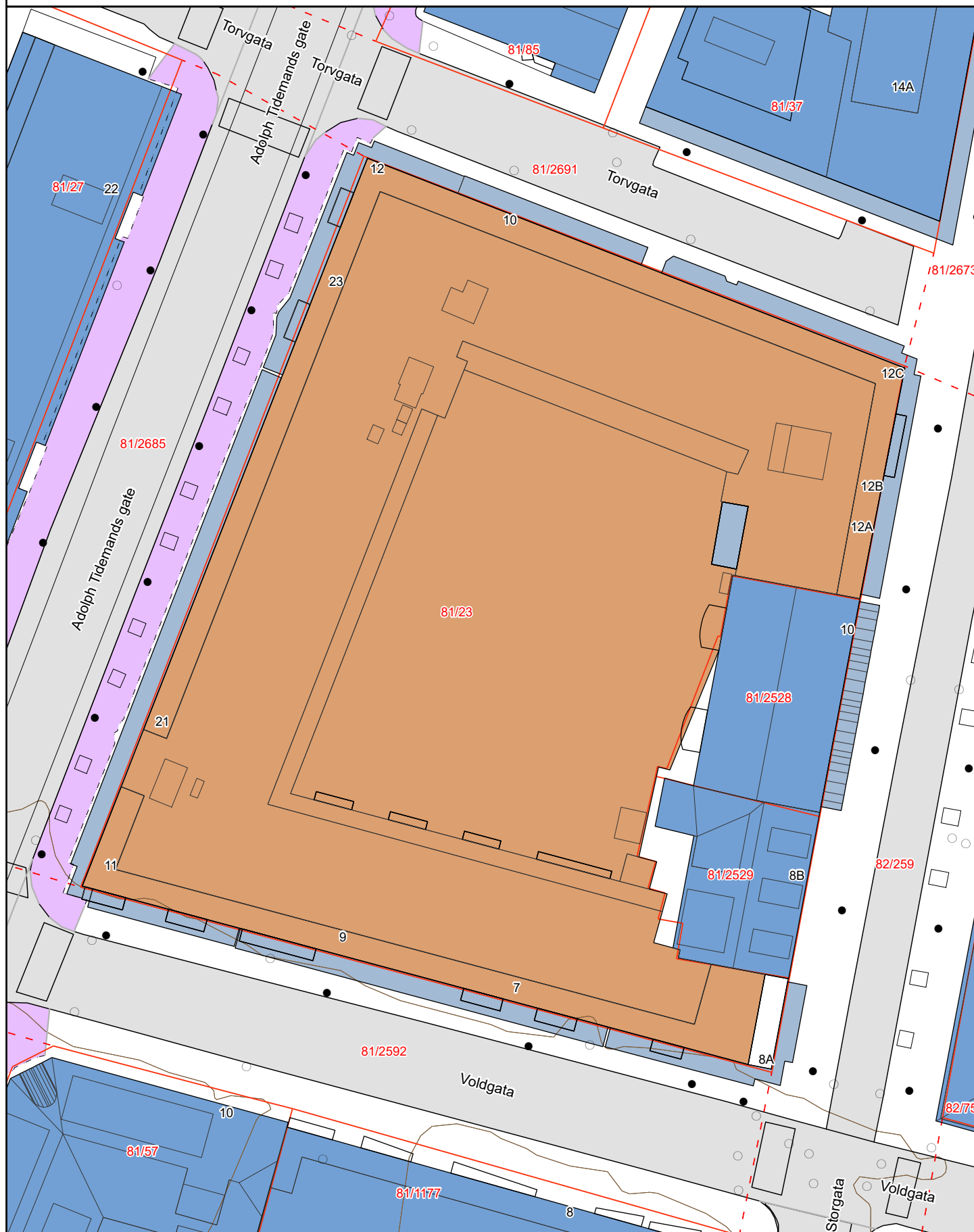
Gnr/Bnr: **3205/81/23/0/10**

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 4079 m²

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 25.08.2026



Matrikkelkart



Adresse: **Voldgata 11, 2000 Lillestrøm**
Gnr/bnr: **3205/81/23/0/10**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 4079 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.08.2026

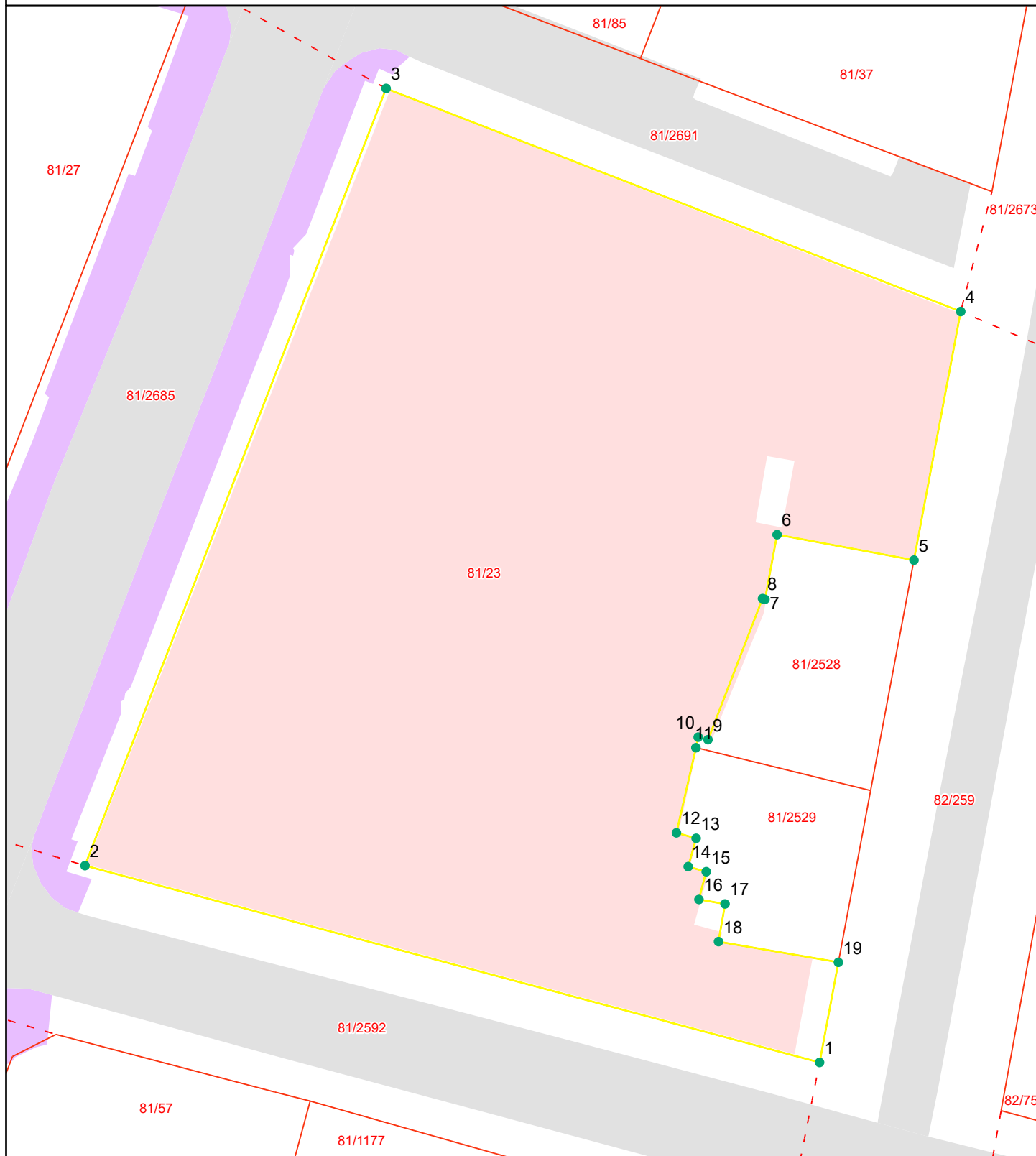


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 4079 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6648184.45	614336.28	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	70.01	0
2	6648202.53	614268.68	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	76.61	0
3	6648273.92	614296.39	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	56.74	0
4	6648253.43	614349.27	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	23.25	0
5	6648230.59	614344.97	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	12.82	0
6	6648232.93	614332.37	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	6.05	0
7	6648226.99	614331.25	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	0.23	0
8	6648227.06	614331.03	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	13.9	0
9	6648214.1	614326.01	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	0.93	0
10	6648214.33	614325.11	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	0.99	0
11	6648213.36	614324.9	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	8.03	0
12	6648205.54	614323.11	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	1.88	0
13	6648205.04	614324.92	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	2.7	0
14	6648202.44	614324.19	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	1.73	0
15	6648201.97	614325.85	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	2.64	0
16	6648199.42	614325.18	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	2.44	0
17	6648199.01	614327.58	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.51	0
18	6648195.55	614326.98	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	11.2	0
19	6648193.65	614338.01	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	9.37	0

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTAL 7 I LILLESTRØM

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Kvartalet reguleres til byggeområde for parkering, forretninger, kontorer, boliger og spesialområde- bevaring.

I Adolph Tidemands gate reguleres for underjordisk parkeringsanlegg.

§ 3

- 3.1 Bebyggelsens maksimale utstrekning er vist på planen med byggegrenser. Mot omliggende gater skal bebyggelsen oppføres i byggegrensen.
- 3.2 Ny bebyggelse skal oppføres i 4 etasjer med 5. etasje inntrukket mot gate. Tillatt maks. gesimshøyde for 4 etasjer er 15,1 m over gateplan. Rekkverk rundt uteplasser skal regnes med når gesimshøyden måles i 4. etasje. 5. etasje skal trekkes min. 2,5 m inn fra fasadelivet. Tillatt gesimshøyde for denne etasjen er maks. 17,5 m. Etter vurdering av bebyggelsens utforming tillates også tilbaketrekning av 4. etasje i kombinasjon med inntrekning av 5. etasje. Trappetårn som ligger i fasade tillates oppført uten inntrekning i 5. etasje.

Bebyggelsen på Storgaten 8A tillates erstattet med ny bebyggelse. Materialbruk, form- og fasadeuttrykk skal tilpasses den historiske nabobebyggelsens karakter. Bebyggelsens størrelse skal harmonere med den eksisterende bebyggelse i området, spesielt med hensyn til Storgata 8 B- Apotekgården og Storgata 7- Telegrafbygningen.
- 3.3 Fasadene mot gatene behandles med spesiell omtanke til en rytme og skala som skal stå i forhold til det småbypreget Lillestrøm har. Utspring og inntrukne deler i fasaden kan tillates for å skape rytme og variasjon. Fasade på parkeringsetasje skal utstyres og utformes som en integrert og harmonisk del av bygget..
- 3.4 Ny bebyggelse skal utføres med flate tak. Ingen tekniske installasjoner - også oppbygg for heis - tillates oppført med høyde over tak større enn 0,8 m i forhold til gesimshøyde.
- 3.5 Næringslokaler som ligger ut mot gater og plasser, skal henvende seg til disse. Dvs. at det skal være vinduer i fasadene, og at det ikke skal være tillatt å tildekke vinduene.
- 3.6 Skilting på bebyggelsen skal følge kommunale retningslinjer.
- 3.7 Kommunen kan kreve spesiell behandling av fasadeutforming i det faste utvalg for plansaker.
- 3.8 Uteoppholdsareal planlagt for boliger er vist på plankartet med egne byggegrenser.

§ 4

Trafikk- og parkeringsbestemmelser

- 4.1 Parkeringsplasser skal anlegges i henhold til gjeldende kommunale vedtekter.
- 4.2 Kjøreadkomst til kvartalet for vareinnlevering og renovasjon skal skje fra Torggata.
- 4.3 Inn- og utkjøring til parkeringsplasser i kvartalet og til plasser under Adolph Tidemanns gate skal skje via felles innkjøring fra Voldgata.
- 4.4 Utkjøring fra parkeringsanlegget kan tillates lagt til Torvgata dersom dette viser seg ønskelig for å oppnå best mulig trafikkmønster for de offentlige parkeringsplassene i kvartalet.
- 4.5 Vareleveranse skal ikke skje fra offentlige gater eller plasser.
- 4.6 Det må tilstrebes å legges forholdene til rette for sykkelparkering.

§ 5

Miljøbestemmelser

- 5.1 Boliger tillates ikke i 1. etasje.
- 5.2 Bebyggelsen skal i nødvendig grad støydempes ved organisering/utforming og ved tekniske tiltak slik at de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for trafikkstøy T8/79 oppfylles. For utearealene kan støykravene fravikes.
- 5.3 Minst ett soverom i hver leilighet skal vende bort fra støyutsatt side. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer. Støybeskyttelsestiltakenes effekt skal dokumenteres ved etterkontroll når bygningen/ virksomheten er tatt i ordinær bruk.
- 5.4 Alle boliger skal ha et privat uteareal, en balkong eller terrasse med daglig solinnfall i sommerhalvåret. Oppholdsarealet bør utgjøre minimum 10% av boligens bruksareal.
- 5.5 Kommunen kan nedlegge forbud mot virksomhet som er forurensende, støyende eller på annen måte til sjenanse for omgivelsene. Utelagring er ikke tillatt.

§ 6

Fellesbestemmelser

Bebyggelsen skal ligge innenfor de viste byggegrenser.

For alle fellesareal skal kommunens gjeldende forskrifter og gjeldende rikspolitiske retningslinjer legges til grunn. I forbindelse med opparbeidelse av lekeplass skal Barne- og familiedepartementets forskrifter ved utelekeplass være retningsgivende, hvor uteareal skal være sikret mot forurensing, trafikk- og annen helsefare, samt gi mulighet for samhandling mellom ulike aldersgrupper.

Alle fasader bør være tilgjengelige for brannvesenets rullende materiell i eventuelle rednings- og/eller slokkeinnsatser. Det må påses hensiktsmessig plassering av brannkummer i området i samråd med Brann- og Redningsvesen.

Forholdet til automatisk fredete kulturminner må være avklart med Akershus fylkeskommune før anleggsstart.

Skedsmo kommune, teknisk sektor
den 11.10.2002
(sist revidert den 31.03.2003)

Vedtatt den	18 / 06 20 03
Skedsmo kommunestyre, sak	83
	
Plansjef	

Tegnforklaring:

1242 - Avkjørsel	1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet	661 - Bevaring av bygninger	2014 - Gatetun
1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares	1259 - Måle- og avstandslinje	RpAngittHensynSone	Bolig / Forretning / Kontor
1211 - Byggegrense	Reguleringsplan bevaringsgrense	1800 - Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.	Forretning / Kontor
1212 - Byggelinje	Reguleringsplan hensynssonegrense	2010 - Veg	Annet kombinert formål
1214 - Bebyggelse som inngår i planen	Reguleringsplan formålsgrense	2011 - Kjøreveg	Kjørevei
	Reguleringsplanomriss	2012 - Fortau	Gate med fortau

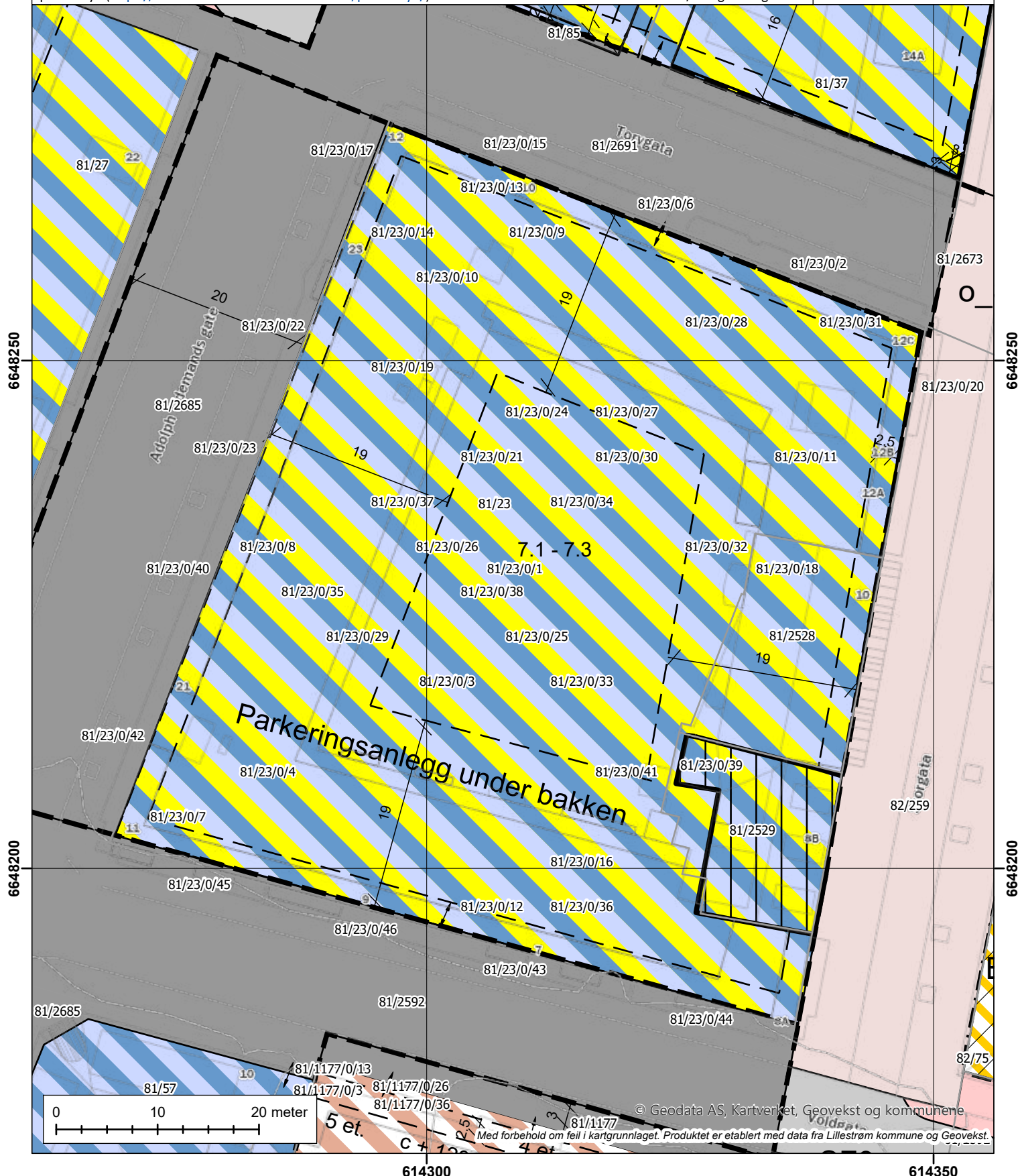


Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.08.2026

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.

Reguleringsplanen kan ha tilleggsk dokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsk dokumenter/kart kan du se i planinnsyn (<https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/>). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



Tegnforklaring:

— Reguleringsplanomriss

— Planforslag



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.08.2026

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.

Planforslaget kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (<https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/>). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.





Lillestrøm
kommune

Kommuneplan

Tegnforklaring:

81/23/0/10

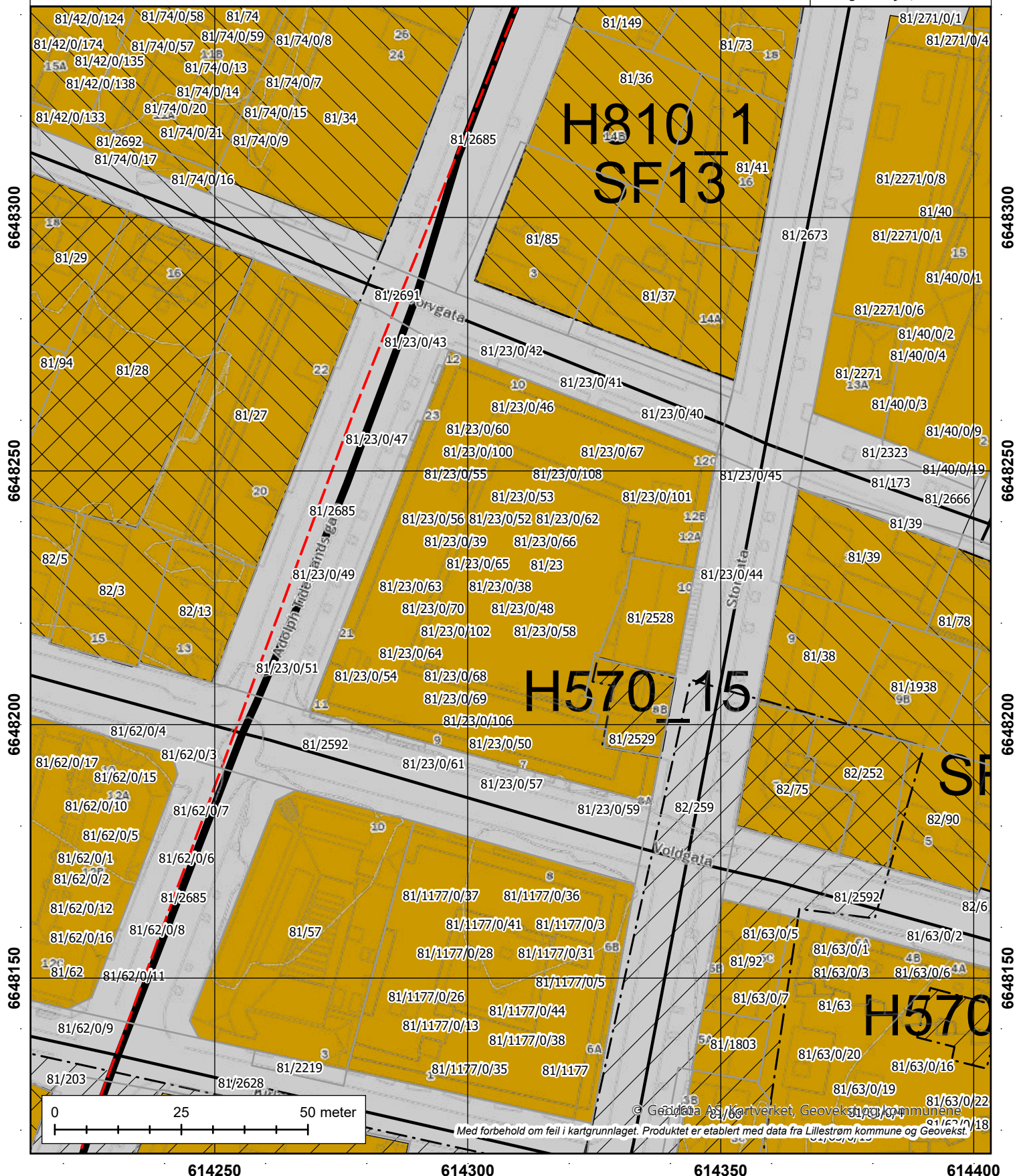


Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.08.2026

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.

- | | | | |
|--|-----------------------------|--|-----------------------|
| | 1122 - Hovedvei N | | Arealformålgrense |
| | 1125 - Adkomstvei N | | Kp Angitt hensynssone |
| | 1156 - Kollektivtrase F | | Kp Gjennomføringssone |
| | Angitt hensyn
sonegrense | | Sentrumsformål, nåv. |
| | Gjennomføringssonegren | | Veg, nåv. |



DOK-analyse for eiendom 3205-81/23

Dato for analyse	25.08.2026 kl.12:24	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	25	Ikke berørte datasett	45
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	28

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen

'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige

'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff

'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse

'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeieende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

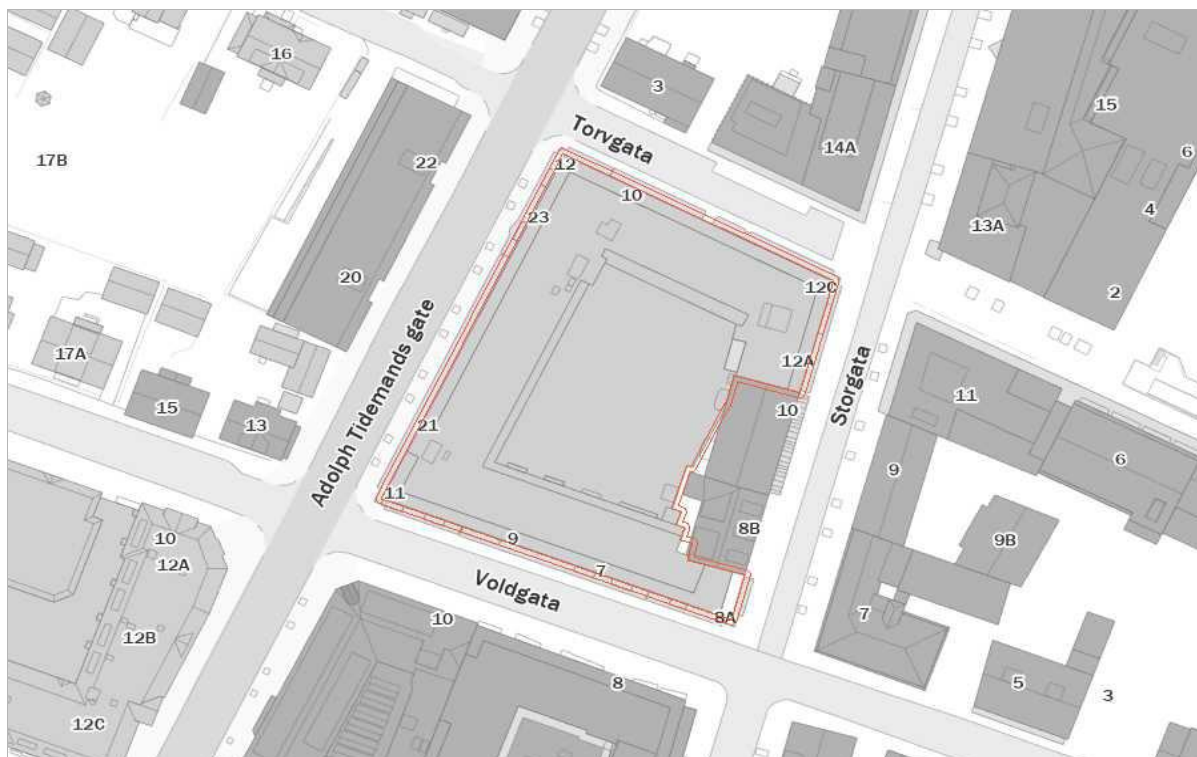
Datoer:

'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverti for det aktuelle datasettet.

'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Treff på et datasett indikerer at ytterligere undersøkelser kan være nødvendige. Kolonnen «Dekning» angir om temaet er kartlagt i analyseområdet. Verdiene «ikke kartlagt», «ikke relevant» og «ufullstendig» (markert i **oransje**) betyr at fravær av treff ikke uten videre kan tolkes som fravær av risiko. Verdiene «fullstendig», «grundig kartlagt med funn» og «kartlagt uten funn» indikerer at området er tilstrekkelig kartlagt for det aktuelle temaet.

Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	10.08.2026
Antall treff	2	Nedlastet	17.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød ($L_{den} > 65\text{dB}$) og gul ($L_{den} > 55\text{dB}$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

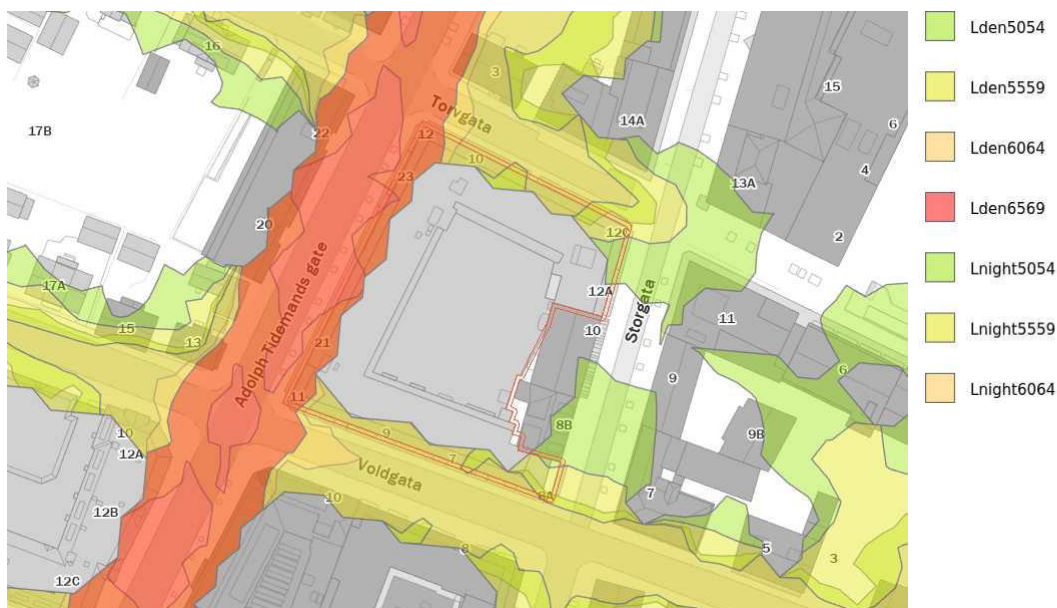
...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road: all types of roads: state highway, European highway, county road, municipal road, private road	Yellow zone: evaluation zone where noise sensitive building developments may be built if corrective measures yield satisfactory noise conditions
Road: all types of roads: state highway, European highway, county road, municipal road, private road	Red zone: areas which are not suitable for noise sensitive use, and development of new noise sensitive building developments should be avoided

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	26	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

Del av strategisk støykartlegging for Oslo byområde i henhold til forurensningsforskriften kap. 5. Kartleggingen skal vise utendørs støysituasjonen i 2021, og gjennomføres iht. EU-direktivene 2002/49/EF annex II, (EU) 2015/996 og EU) 2021/1226.

Kartleggingen er gjennomført med den nye felleseuropeiske beregningsmetoden CNOSSOS. Antall personer som er støyutsatte ved egen bolig beregnes ved å knytte antall personer i bygningen til beregningspunktene rundt bygningen. Måten dette er gjort på er endret i den nye beregningsmetoden. Resultatene fra denne kartleggingen kan derfor ikke sammenlignes direkte med tidligere kartlegginger. Det må påregnes usikkerhet knyttet til beregningene, blant annet pga. omfattende datamengder og et stort kartleggingsområde.

Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

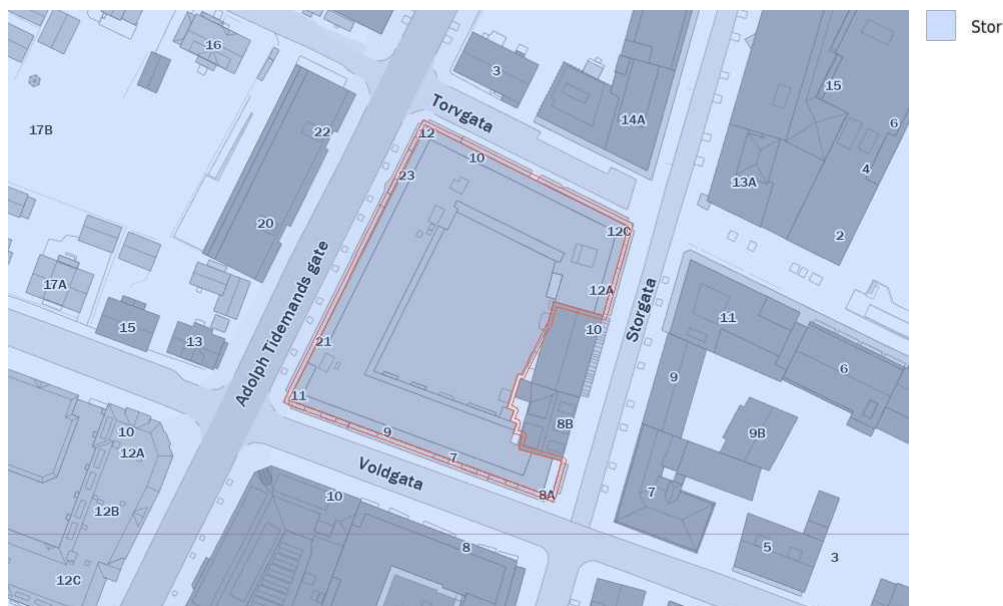
...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lnight6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	8
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4

...

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifikasjon gjelder ikke for vanndekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på ngu.no under fagområder/kvartærgeologi/marin grense.

Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

Flater

- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved planreg.

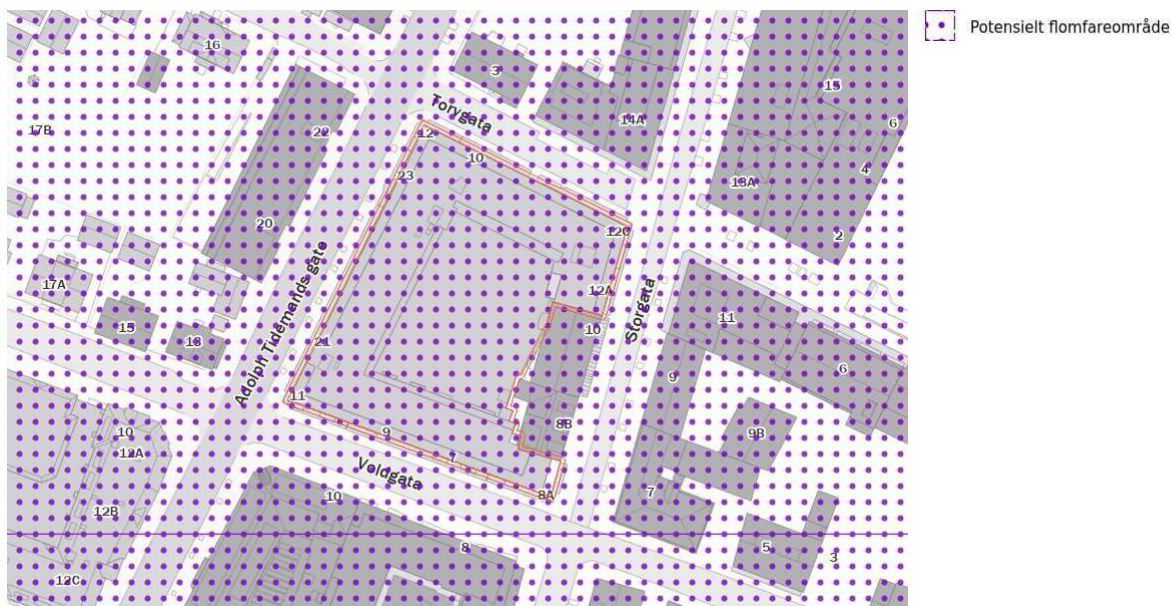
- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

...

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Potensielt flomutsatte områder vises som polygon på kartet, men inneholder ikke informasjon om den årlige sannsynligheten for flom.

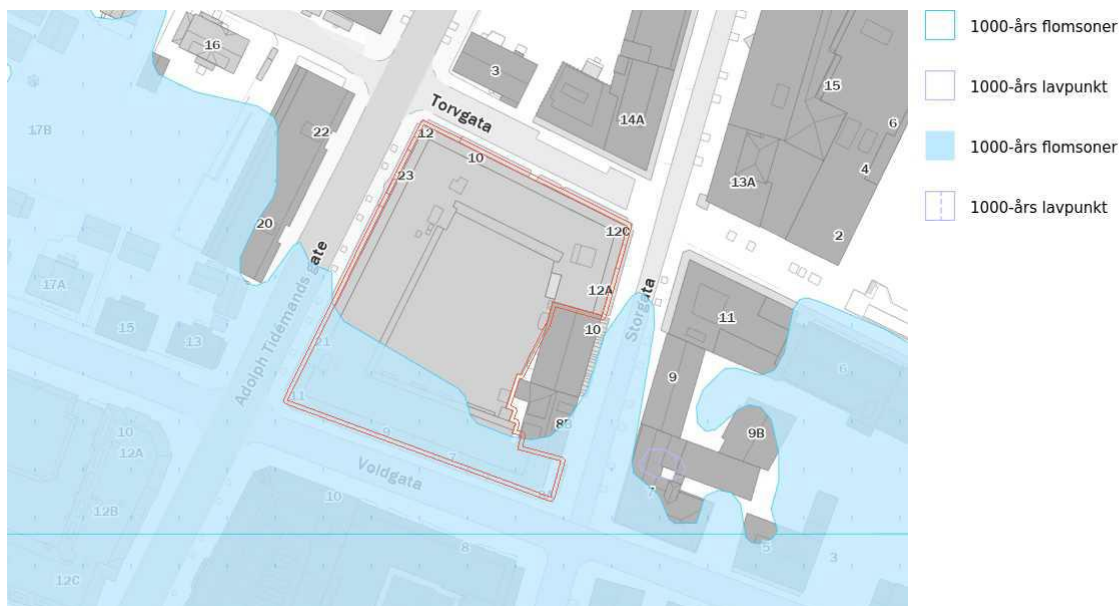
...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
Nokså god	002	06/29/2020	06/22/2020

Samfunnssikkerhet: Flomsoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	24.08.2026
Antall treff	3	Nedlastet	17.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Flomsjoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakstintervall). Det blir utarbeidet flomsjoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. I områder der klimaendringene gir en forventet økning i vannføringen på mer enn 20 %, utarbeides det flomsone for 200-årsflommen i år 2100.

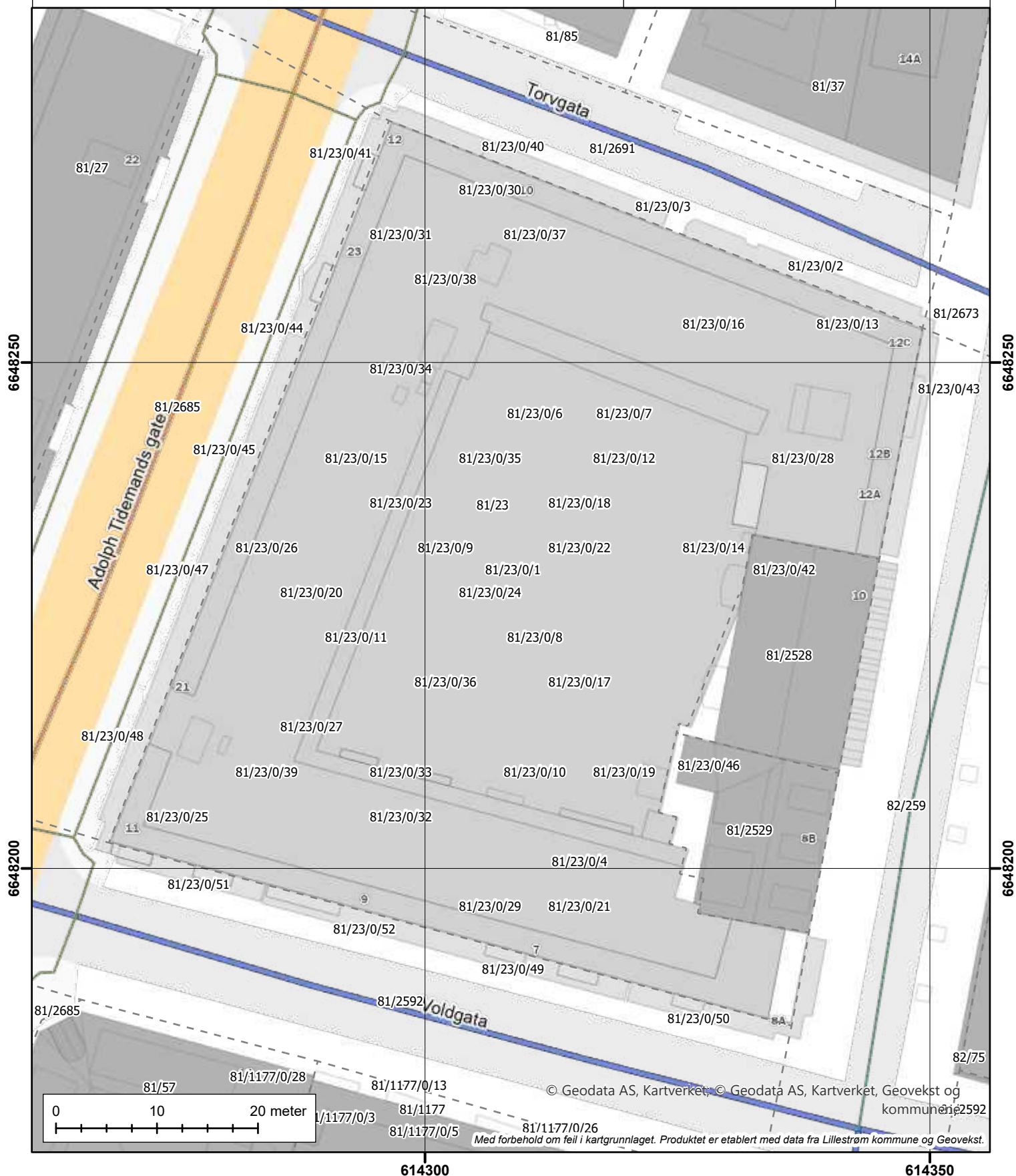
...

Flater

INTERVALL	LAVPUNKT	Antall
1000	0	2
3100	0	1

Kartet viser eiere av vegar.

Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune). Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.





Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.08.2026

	Eiendomsgrense		Sluk		Overvannsledninger kommunal
	Fettutskiller		Fontene		Overvannsledninger privat
	Kum		Vannledninger kommunal		Overvannsledninger andre eiere
	Pumpekum		Vannledninger privat		Avløp felles kommunal
	Gatesluk		Spillvannsledninger kommunal		
	Sandfangskum		Spillvannsledninger privat		
	Sluk med sandfang				



Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 25.08.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	23	Festenr.	0	Seksjonsnr.	10
Hovedadresse	Adolph Tidemands gate 23								

For å finne mer informasjon om planen klikk her og søk etter adresse eller PlanID:<https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn>**- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:**<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsler-om-oppstart-av-planarbeid>**- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:**<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/>**Eiendommen er berørt av følgende planforslag:**

Plannavn	Plan ID	Planstatus	Kunngj.dato
Kvartal 11	L048	Planforslag	

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomsskatt

Produsert: 25.08.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	23	Festenr.	0	Seksjonsnr.	10
Hovedadresse	Adolph Tidemands gate 23								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2026	0.00

**FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED
EIENDOMSFORESPØRSLER.**

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 25.08.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	23	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Adolph Tidemands gate 23, 2000 LILLESTRØM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
68611224	43709	20.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	12178
68611233	40277	20.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	11140

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 25.08.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	23	Festenr.	0	Seksjonsnr.	10
Hovedadresse	Adolph Tidemands gate 23								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.

Returneres etter tinglysning til
 Eiendomsrådgiver Jan Jensen
 Bjørnsonsgt. 34
 2003 Lillestrøm

Skedsmo kommune
 PB 313

Begjæring om

- ☒ oppdeling i eierseksjonen
☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0231	Skedsmo kommune	81	23		

TINGLYST
 DAGBOKNR: 265136
 06 JUNI 2006

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Orgmr (11/9 siffer) 2)	Navn	Andel
981 262 123	Lillestrøm Byutvikling AS	1/1

STATENS KARTVERK

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For- mål (4)	Brøk (teller) 5)	til- leggs -areal (6)	S.-nr	For- mål (4)	Brøk (teller) 5)	til- leggs -areal (6)	S.-nr	For- mål (4)	Brøk (teller) 5)	til- leggs -areal (6)	S.-nr	For- mål (4)	Brøk (teller) 5)	til- leggs -areal (6)	S.-nr	For- mål (4)	Brøk (teller) 5)	til- leggs -areal (6)
1	N	4140		13	B	49		25	B	39		37	B	51		49	B	53	
2	N	435		14	B	39		26	B	39		38	B	103		50	B	50	
3	N	190		15	B	39		27	B	60		39	B	64		51	B	73	
4	N	192		16	B	39		28	B	28		40	B	44		52	B	82	
5	N	339		17	B	56		29	B	28		41	B	49		53	B	82	
6	N	170		18	B	53		30	B	60		42	B	31		54	B	82	
7	N	120		19	B	50		31	B	81		43	B	72		55	B	82	
8	B	64		20	B	73		32	B	81		44	B	49		56	B	39	
9	B	44		21	B	82		33	B	83		45	B	39		57	B	39	
10	B	49		22	B	82		34	B	81		46	B	39		58	B	60	
11	B	31		23	B	82		35	B	34		47	B	39		59	B	28	
12	B	72		24	B	82		36	B	47		48	B	56		60	B	28	
Sum tellere:								= sum nevner:											

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



Doknr: 265136 Tinglyst: 06.06.2006
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato

10/3/06

Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

Jan Jensen *One John*

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner Del nr 2

Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0231	Skedsmo kommune	81	23		

Hjemmelshaver

Fødsel/Org.nr	Navn	Ideell andel
981 262 123	Lillestrøm Byutvikling AS	1/1

Begjæring

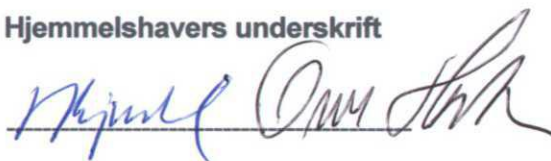
S. nr	Formål	Brøk	S.nr	Formål	Brøk	S.nr	Formål	Brøk
61	B	60	81	B	73	101	B	106
62	B	81	82	B	82	102	B	106
63	B	81	83	B	82	103	B	106
64	B	83	84	B	82	104	B	112
65	B	81	85	B	82	105	B	103
66	B	34	86	B	39	106	B	47
67	B	47	87	B	39	107	B	89
68	B	51	88	B	60	108	B	80
69	B	103	89	B	28	109	B	80
70	B	51	90	B	28	110	B	48
71	B	44	91	B	60	111	B	81
72	B	82	92	B	81	112	B	118
73	B	72	93	B	81	113	B	119
74	B	49	94	B	83	114	B	79
75	B	39	95	B	81	115	B	83
76	B	39	96	B	34	116	B	98
77	B	39	97	B	47			
78	B	56	98	B	51			
79	B	53	99	B	102			
80	B	50	100	B	90			

Sum tellere : 12.522 Sum nevner : 12.522

Dato

16/3/06

Hjemmelshavers underskrift



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (boli eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpsrett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktige erklæring (stra

6. tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Litterhus 19/5/06

Hemmelshaver (§ 7)/ Styret (§ 13)

[Signature]

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

- ☐ Styrets samtykker til reseksjonering (§ 12),
 eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til restriksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr

Bnr

Festenr

Snr

kommune

81

23

1-116

Skedsmo

Dato

Stempel og underskrift

01.06.06

SKEDSMO KOMMUNE
 Planavdelingen

Noter:

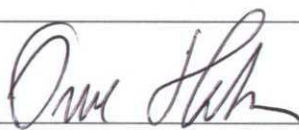
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innstår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

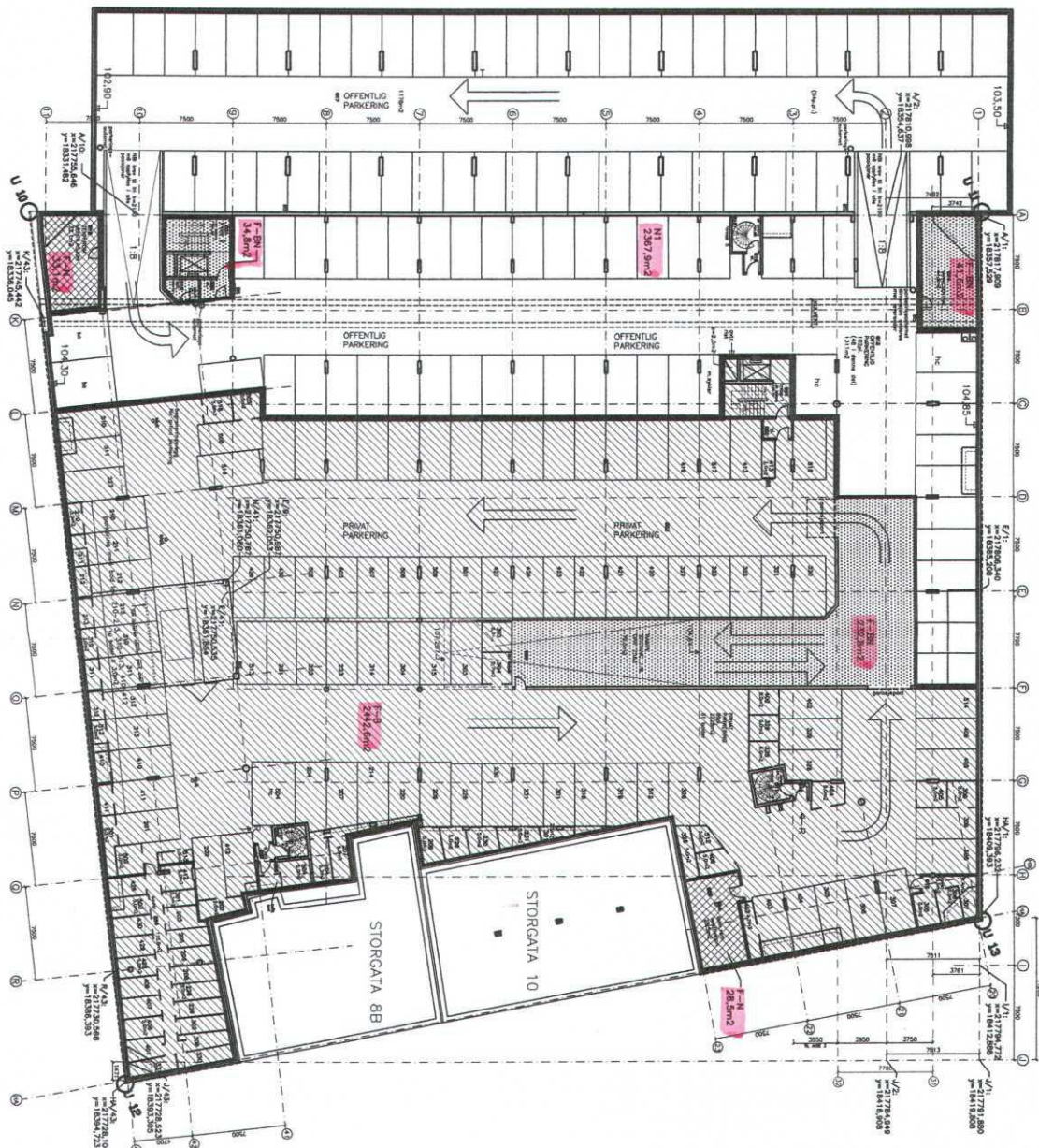
Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

Dato

Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

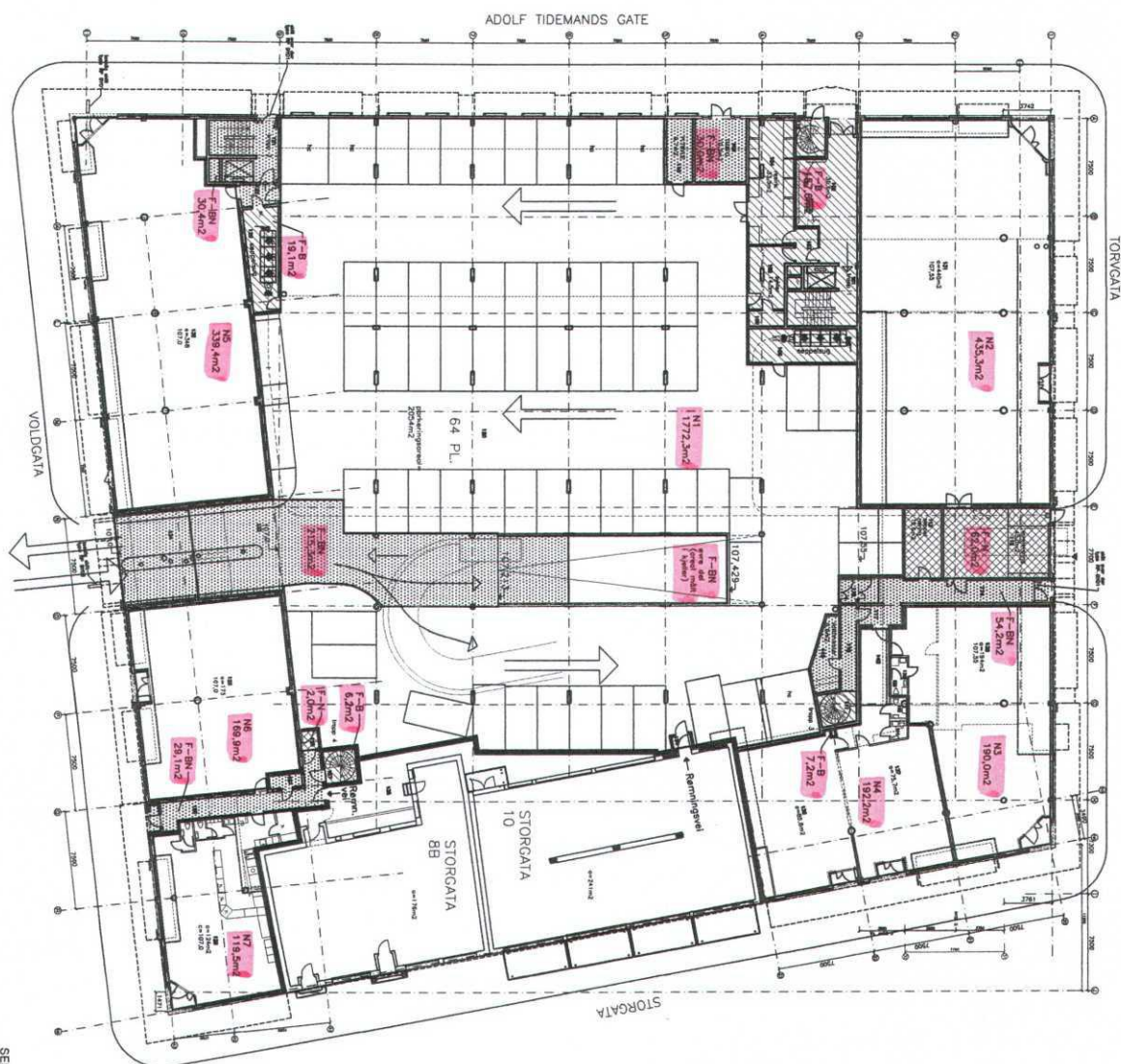
10/3/06



☒ F-B: fellesareal for bolig
☒ F-BN: fellesareal for bolig og næring
☒ F-M: fellesareal for næring

SEKSJONERING			
A	PROSJEKT INGENIØR PÅ TROSBERG	B	HAUGEN
REV	3/1	TOG	DATO
ByHaven			
Kvartal 7 i Lillestrøm			
PLAN KJELLER			
LILLESTRØM ANNEKST KONTOR AS			
13.12.06			
1044			
AT04			



I næringsområdet N2-N6 er areale
malt innenfor yttervegg inkl.
overdekket inngangsparti.

SEKSJONERING

B	INVASSEDET ENDØRINGER FRA BYGGHERRE	KJ	16.02.06	
A	ENDØRINGER LOKALE STØRST/STØRST.	KJ	16.01.06	
REV	TXT	TGN	DATO	KTR
KONTROLL				

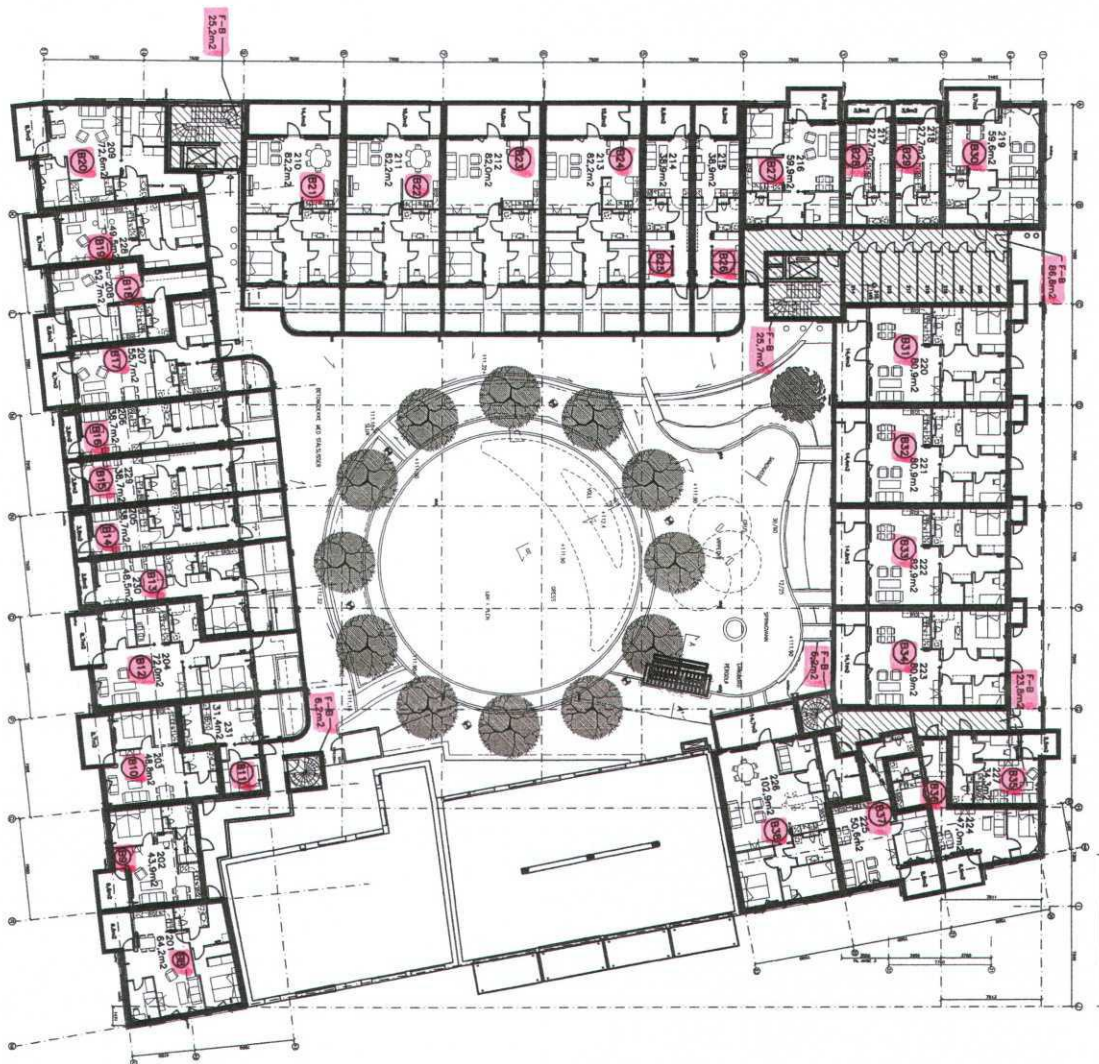
ByHaven
kvartal 7 i Lillestrøm

PLAN 1. ETASUE

1,200

LILLESTROM ARKITEKT KONTOR AS

E-mail: post@news.no FORGET AGAIN! WWW.FORGETAGAIN.NL
RECHTSBUREAU DE STRASBOURG 20



F-B: (eller) for bolig

SEKSJONERING

REV	TITTEL	TID	DATO	TIL
1	Byggette	2006	10-07	12:29

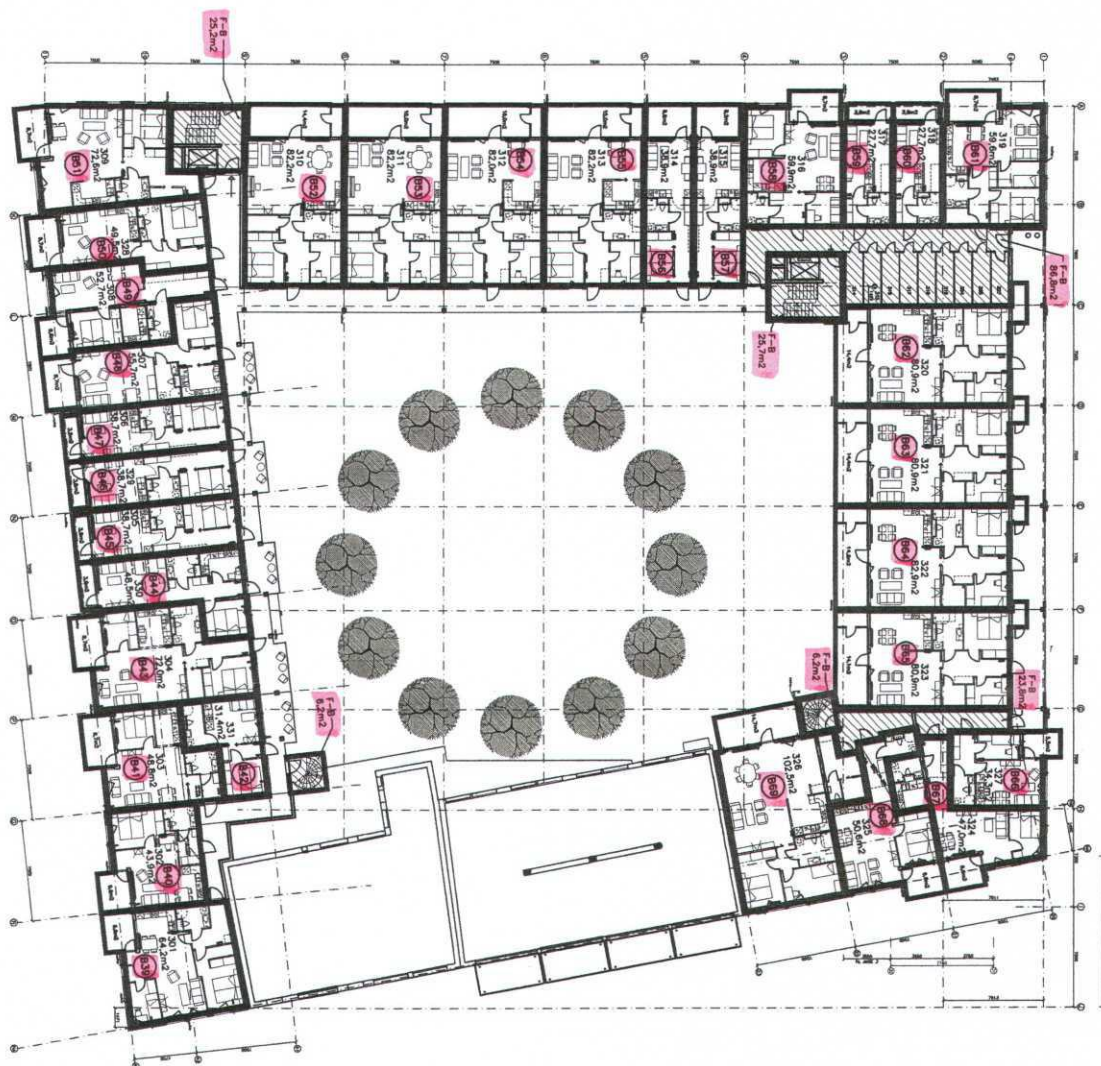
Byggette

Kvartal 7 i Lillestrøm

PLAN 2 ETASJE

LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS

PROSJEKTLEDER: ANNE LILJEVOLDT, TLF: 90 90 90 90
TEKNISSKEDLER: ANNE LILJEVOLDT, TLF: 90 90 90 90
A12A



F-B: felloresol for boiling

SEKSJONERING

A	RIIAREDET ENDRINGER PÅ BYGGEHÆRE	KJ	18.02.06
REV	TAT	TGN	DATO

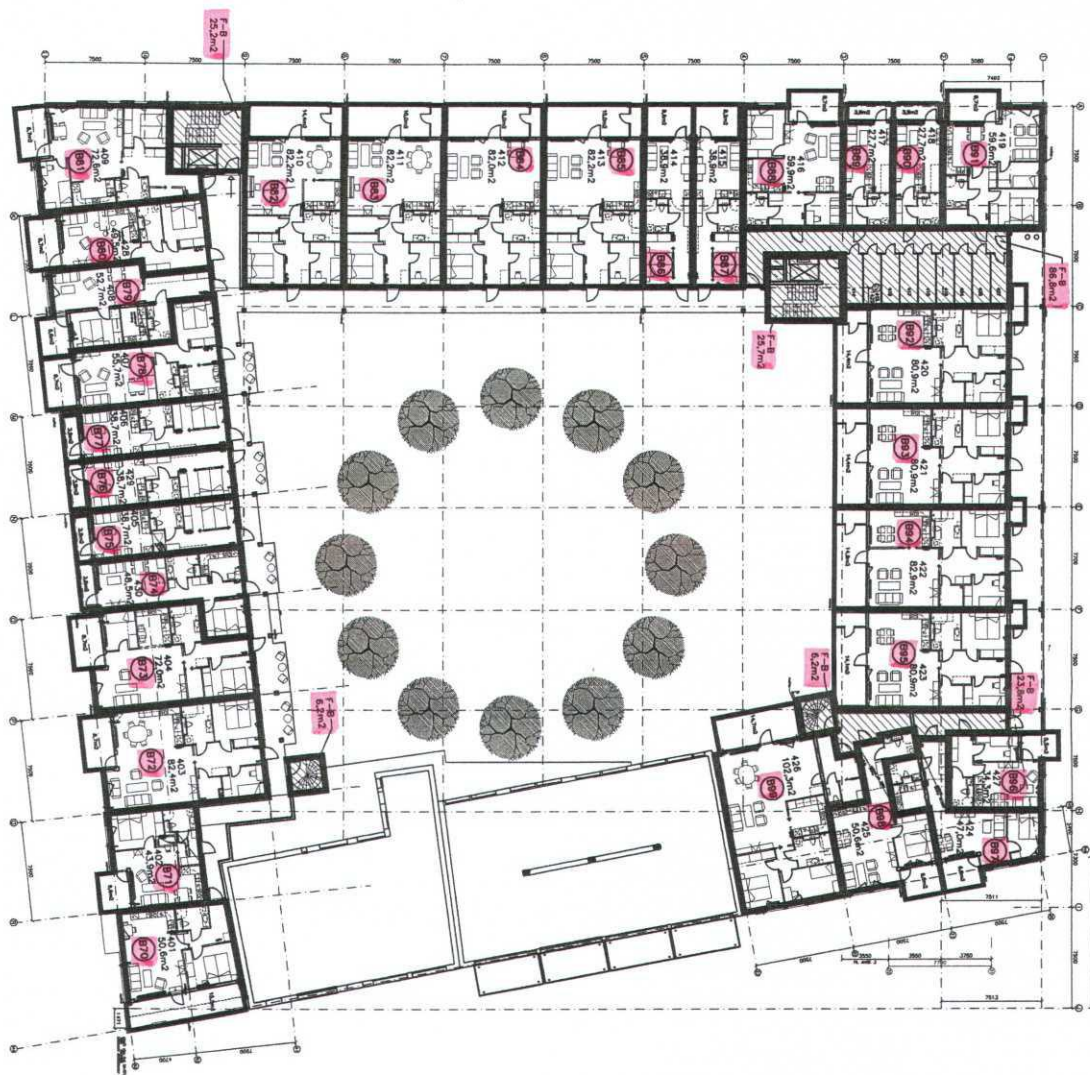
By Haven

Kvartal / 1 Linestrom

PLAN 3. ETASJE

LILLESTRØM^A ARKTEKT KONTOR AS

E-mail: post@nashua.ru
 8 (800) 707-7070
 8 (495) 707-7070



SEKSJONERING

																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

ByHaven
Kvartal 7 i Lillestrøm

PLAN 4 ETASJE

LEIESTYRING ANKRETT KONTO AS

13.12.05
0344
A14A

F-B: Relatert til bolig



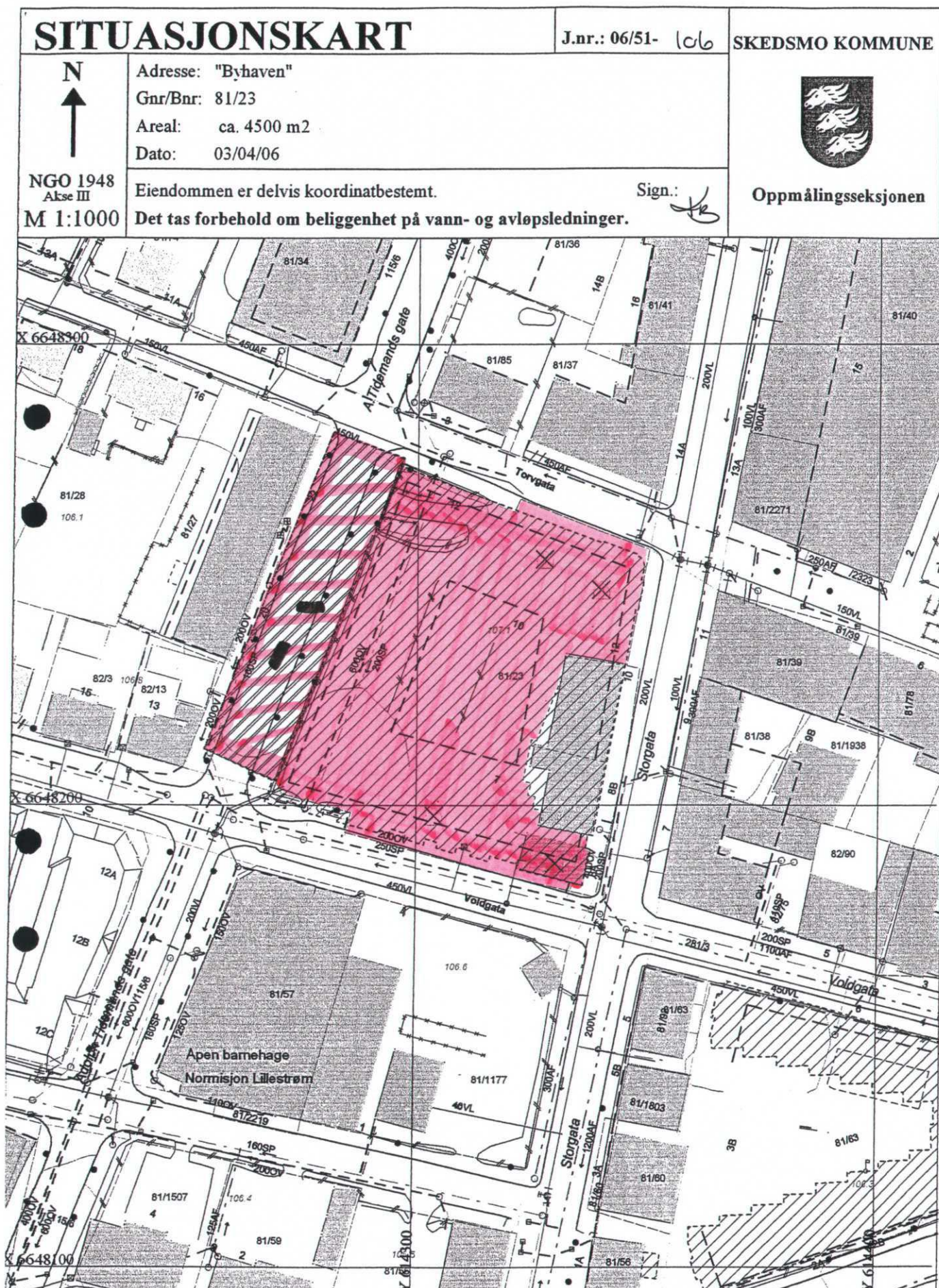
F-B: (telefon) for bolig

SEKSJONERING

A	INNAKJÆTTI EINHVERS FÁ BROTÐENE		K2	6.02.06
BEI/	TAX		K1	6.02.06
[REDACTED]		TON	KONTROLL	
[REDACTED]		TÖRÐUR		TEGUR
[REDACTED]		K2		K2

By Haven
Kvartal 7 i Lillestrom

PLAN 5 ETSJALE		DATE	1.00
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	12.12.05
LILLESTROM "MARKET KONTOR AS		DATE	1



Over- og under bakken



Kun under bakken

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Adolph Tidemands gate 23, 2000 Lillestrøm
Gnr. 81, Bnr. 23, Snr. 10, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:

121260229

Meglerforetak:

PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler:

Vette Grønvold Eriksen

Telefon / Mobil:

63 97 61 00 / 469 30 505

E-post:

vge@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene 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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser 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.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-