



aktiv.

Nordahl Bruns gate 3, 2004 LILLESTRØM

**Nyoppusset og påkostet enebolig
med usjenert beliggenhet på
Vigernes - Solrik tomt - Blindvei.**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Klaus Westersund

Mobil 926 10 585

E-post klaus.westersund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 9 800 000,-
Omkostn.: Kr 262 042,-
Total ink omk.: Kr 10 062 042,-
Selger: Richard Leithe
Geir Jenssen

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1930
BRA/P-rom: 168/166 m²
Tomtstr.: 593.3 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 1923
Oppdragsnr.: 1008230158

Er dette ditt neste hjem?

Velkommen til Nordahl Bruns gate 3!

Dette er et flott oppusset familiehus i et veldig barnevennlig område på Vigernes i Lillestrøm. Huset har tre etasjer med stue, spisestue, kjøkken, to bad, et ekstra toalett og hele seks soverom. Du vil også elske den store terrassen på 43 kvadratmeter som gir god plass for alle i familien. Hagen er planert ut slik at den skal blir fin, og enkel å vedlikeholde.

Huset ligger i en rolig ende av en blindgate, og det er nær skoler, barnehager, offentlig transport, flotte parker og butikker. Det er også lett tilgjengelig til lekeplasser, skøytebane, skiløyper, golfbane og treningsstudioer.

Det er også parkeringsplass på eiendommen.

Dette huset er klart for deg å flytte rett inn i!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	18
Nabolagsprofil	58
Andre vedlegg	61
Budskjema	81

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 166 m²

BRA: 168 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal

-1. underetasje: 55 kvm Gang/trapperom, 3 soverom, bad.

1. etasje: 65 kvm Entré, toalettrom, gang, kjøkken, stue, spisestue.

2. etasje: 48 kvm Gang, bad, 3 soverom. Kott.

Primærrom

-1. underetasje: 54 kvm Gang/trapperom, 3 soverom, bad. Kott.

1. etasje: 65 kvm Entré, toalettrom, gang, kjøkken, stue, spisestue.

2. etasje: 47 kvm Gang, bad, 3 soverom.

Sekundærrom

-1. underetasje: 1 kvm Kott.

2. etasje: 1 kvm Kott.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

593.3 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt. Det er byggegrunn av leirholdige masser. Utvendig fuktsikring med grunnmursplast og klemmt topplist.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et meget barnevennlig og populært område på Vigernes i Lillestrøm.

I Lillestrøm finnes et rikt tilbud. Lillestrøm Torv har 80 butikker som inneholder noe for alle. Storgata i Lillestrøm er bilfri og har et rikt tilbud av serverings- og spisesteder, som Fratelli, Fuser, Casa Mia, CHI og Martin`s. Det er 8 dagligvarebutikker i Lillestrøm, samt flere mindre steder å kjøpe dagligvarer.

Lillestrøm har et rikt tilbud på fritiden. Det er stor kino med THX standard (7 saler),

som driftes av Odeon-kino, med filmtilbud for alle aldre. På kulturhuset er det flere konsert- og teater oppsetninger, der flere av de største artistene og showene de siste årene har vært innom. De aller fleste idrettstilbud finnes i Lillestrøm, med området rundt Skedsmohallen som sentrum. Her er det friidrettsbane, hestegård, stor innehall, bowling, fotballhall, gressbaner og kunstgressbaner. Noe for alle. Det er flere treningssentre, som tilbyr alt som er av tilbud, fra Zumba til KravMaga. Nebbursvollen ligger på Volla siden av byen, her er det bassenger for store og små, samt vannsklier og sandvolleyball baner. Langs flomvollen mot Nitelva er det gode rekreasjonsmuligheter. Toppfotball kan oppleves på med både herre og damelag på øverste nivå, samt topphåndball som også befinner seg i toppdivisjonen. For den skiinteresserte er det kort vei til Tæruddalen og innover i Romeriksåsene. Her finner man et veletablert turstinett som er merket etter DNT - standard, fiske- og badevann, skiløyper m.m.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

På Vigernes er det to kommunale barnehager. Den ene er Lillehagen barnehage, Avdelingene har fått navn inspirert av fortellingene til Astrid Lindgren. Småbarnsavdelingen heter Småland. Storebarnsavdelingene heter Ronja, Birk og Junibakken. Det er ca. 100 barn i barnehagen. Den andre er Lillestrøm barnehage, som er en avdelingsløs barnehage bygd med kjerneområder med forskjellige tema- og aktivitetsrom. Barnehagen har nå ca. 80 barn med småbarn i 1. etg. og de større i 2. etg.

Barneskolen (1-7) heter Vigernes skole, og har ca. 480 elever, 21 klasser og 2 baser i SFO. Vigernes ligger i et etablert område av Lillestrøm og har tradisjoner tilbake til 50-tallet. De senere år har det vært rehabilitering, og skolebygget fremstår tidsmessig og godt tilrettelagt for læring og trivsel både for elever og ansatte.

Ungdomsskolen er Kjellervolla med elever mellom 8.-10. trinn. Skolen har ca. 345 elever fordelt på 12 klasser. Skolen ble tatt i bruk i 2001, men har historie helt tilbake fra 1964. Bygget har vunnet priser for sin utforming.

Det er to videregående skoler i Lillestrøm, Lillestrøm V.G.S og Skedsmo V.G.S. Skolene har de aller fleste studieretningene, både yrkesfag og realfag. Høyskolen i Akershus ligger på Kjeller, i utkanten av Lillestrøm. Mer info på <http://www.skedsmo.kommune.no/Hovedtema/Barnehageog-Skole/Barnehage/>

Offentlig kommunikasjon

Fra Vigernes er det gangavstand til Lillestrøm stasjon, og det går buss i Sørumsgrata (1

min gange) til stasjonen Stasjonen er et knutepunkt for Nedre Romerike, der det er hyppige avganger mot Oslo som tar mellom 11-22 min, avhengig av rute. Buss 401 går mot Oslo og bruker bla. 12 min til AHUS. Flytoget til Gardermoen bruker 12 min. Se <https://www.ruter.no> for mer info rundt reiserute/avganger.

Tidsavstander m/bil:

Skedsmokorset ca 7 min.

Strømmen ca 5 min.

Oslo S ca 20 min.

Gardermoen ca 24 min.

Bygningssakkyndig

Tron Bentestuen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selger har fått utarbeidet en boligsalgsrapport, dvs. en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er skissert. Se særskilt TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som viser hva som er avvik fra boligens normale slitasje, alder og type, eller som bør/må utbedres. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer av salgsdokumentasjonen, og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller som ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Det gjøres oppmerksom på følgende avvik i tilstandsrapporten:

UTVENDIG

Nedløp og beslag - TG 2

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingspunktet.

INNVENDIG

Pipe og ildsted - TG 3

Pipevanger er ikke synlige. Alle 4 sider må være synlige på en teglpipe.

VÅTROM

Overflater Gulv - TG 2

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør - TG 2

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Totalrenovering av bad 2. etasje, toalett 1. etasje og vaskerom i kjeller.

Arbeid utført av B&B Flis - Torshov Elektro - Michal Kiwatowski (orgnr : 918 165 185) -

Plan entreprenør AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse Totalrenovert - Skiftet ut sluk, og ble lagt nytt tettesjikt/membran.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Utskiftning av både vannrør + avløpsrør på huset + nye vannskap. Arbeid

utført av Plan Entreprenør as - Michal Kwiatkowski (Org nr 918 165 185).

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse Huset manglet drenering når vi kjøpte huset i 2020 - det var saltutslag + fuktig vegger før ny drenering ble lagt. Ingen problem etter ny drenering ble ordnet av SYVDALSEN ENTREPENØR AS ca februar 2021.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Skiftet ut EL anlegget komplett inkl nye varmekabler i gulvet på kjeller + bad, gang, vaskerom. Arbeid utført av Torshov Elektro AS.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse Usikker - Antar dette er gjort av Torshov Elektro AS da de har skiftet ut hele el-anlegget på huset i 2021.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse Det er trekt og klargjort ladeanlegg for elbil med egen kurs - Men det er ikke montert ladeboks på vegg.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Takbehandling AS har utført vask og maling av tak. Ny terrasse etablert i 2023 av faglært/vennetjeneste. Arbeid utført av Takbehandling AS.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse Kjelleren har blitt brukt i dag av tidligere leietager som oppholdsrom.

Kommentar:

Nytt kjøkken montert i 2021. Vinduer i kjeller er skiftet ut til rømnings godkjente vinduer i 2021 - Dette er ikke søkt om i kommunen.

Innhold

Enebolig over tre plan med stue, spisestue, kjøkken, 2 bad, WC, samt 6 soverom. Terrasse på 43 m² med utgang fra entré.

Standard

Eneboligen oppført i 1930 med støpt plate på mark, betong kjellervegger og trekonstruksjoner med skråhimling. Bygningen har en normal byggmessig standard. Boligen har en normal standard. Dagens eier har i 2021/2021 pigget opp og støpt nytt gulv i kjeller, kjøkken, vann- og elektriske anlegget, bad i kjeller og 2 Etasje, toalettrom, flere vegg- og himlingsflater, m.m. Flere fliser i baderom/2 Etasje med "bom" (hulrom under flis), ellers ingen bemerkninger utover normal slitasje. Ytterligere beskrivelse under bygningsdelene i tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2023:

Overflatebehandlet utvendig tak.

2021/2020:

Eier har fjernet alle overflater og bygd opp nye overflater samt isolasjon, pigget opp kjellergulv/ isolert/ny støp med varmekabler, kjellervegger er montert litt ifra grunnmur

for lufting, 2 stk baderom, kjøkken, el- og vann system, vinduer i kjeller, skiftet flere utvendig kledningsbord, m.m.

Alle arbeider er utført av fagfolk/vennetjenester. Eier har dokumentasjon av faktura og bilder.

Parkering

Biloppstillingsplass på tomt.

Radonmåling

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i kjeller og varmemefolie i 1 Etasje. Downlights i flere himlinger, styrt med dimmer.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 170

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 5 651

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 1 652 027

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 5 947 297

Formuesverdi sekundær år

2021

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der

boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under kommunale avgifter, påløper kostnader til for eksempel fyring, strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 1923 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3030/81/1923:

05.08.1966 - Dokumentnr: 103004 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:775

01.11.1963 - Dokumentnr: 104020 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3030 Gnr:81 Bnr:775

01.01.2020 - Dokumentnr: 273360 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:1923

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har undersøkt med kommunen, og det har ikke latt seg oppdrive ferdigattest for eiendommen.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede

byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Lovlighet:

Boligens kjeller er innredet men ikke søkt kommunen om bruksendring.

Kjeller

Soverom under entre:

Soverom tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold/ dagslysflate minst 10% av gulvarealet av rommet. (lysforhold jfr. plan- og bygningsloven). Soverom tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold, ligger i underkant av 15 m³ (byggeforskriftenes krav til volum). Kubikk er målt til ca 13 m³.

Soverom rett frem fra trapp:

Soverom tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold/ dagslysflate minst 10% av gulvarealet av rommet. Lamellgardinger hindrer full åpning av rømmningssvinduer i kjeller.
(lysforhold jfr. plan- og bygningsloven).

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til boligbebyggelse. Det er ingenting i reguleringsplanen som skal ha betydning for boligens beliggenhet. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

245 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 800 000,00))

262 042,- (Omkostninger totalt)

10 062 042,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 262 042

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,75% på salgssummen inkludert andel fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilrettelegging kr. 19.900,-

Visninger/Overtakelser kr. 2.990,- pr. stk.

Oppgjørshonorar kr. 4.990,-

Markedsføringspakke kr. 18.890,-

Meglerlisens kr. 393,-
Grunnboksspøringer kr. 990,-
Tinglysing av pantedokument kr. 585,-
Sikkerhetsstillelse kr. 850,- + 25 promille av salgssum.

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34.900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Oppdragsansvarlig

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Thorvald Meyers gate 44
0552 OSLO

Salgsoppgavedato

12.09.2023

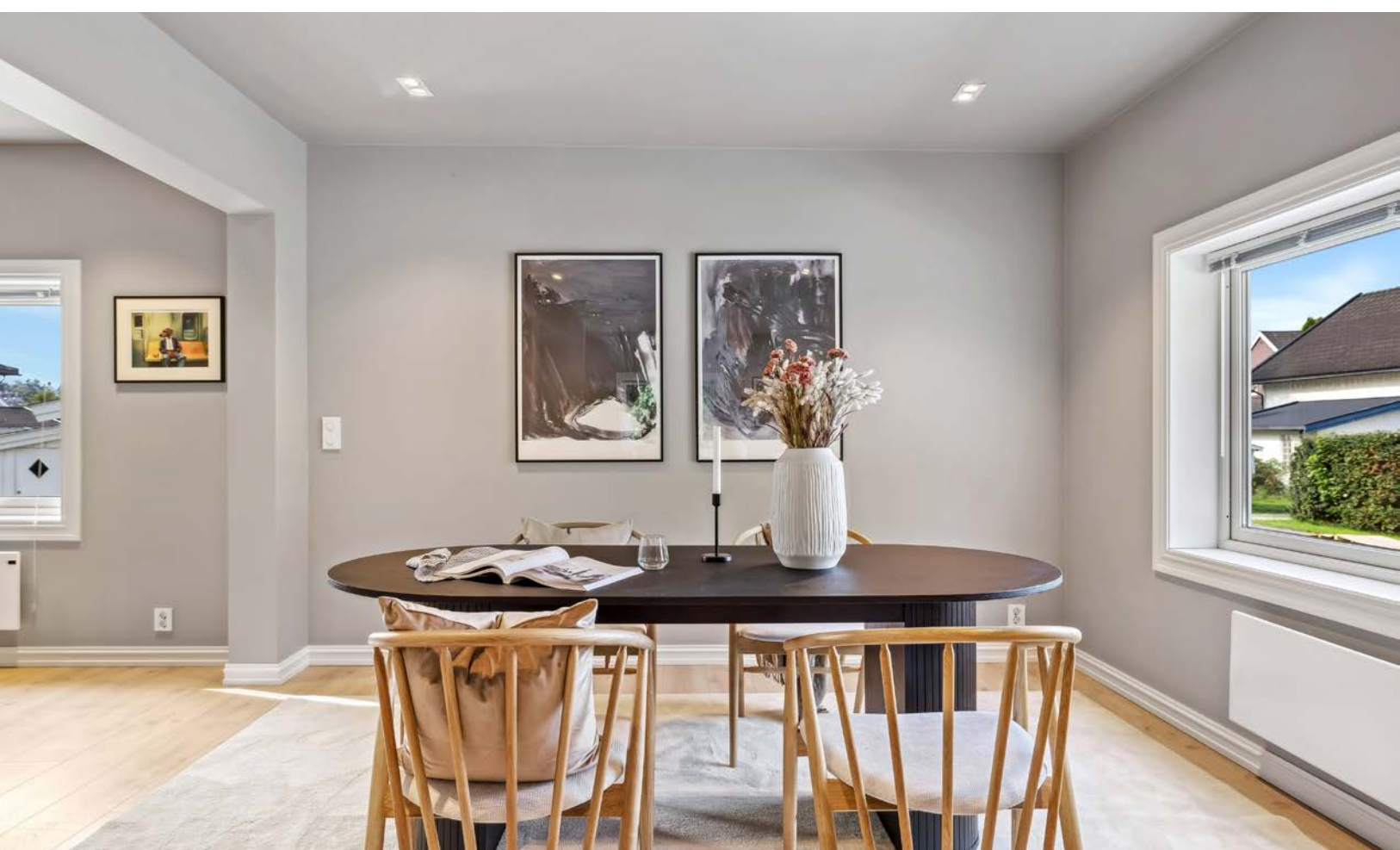


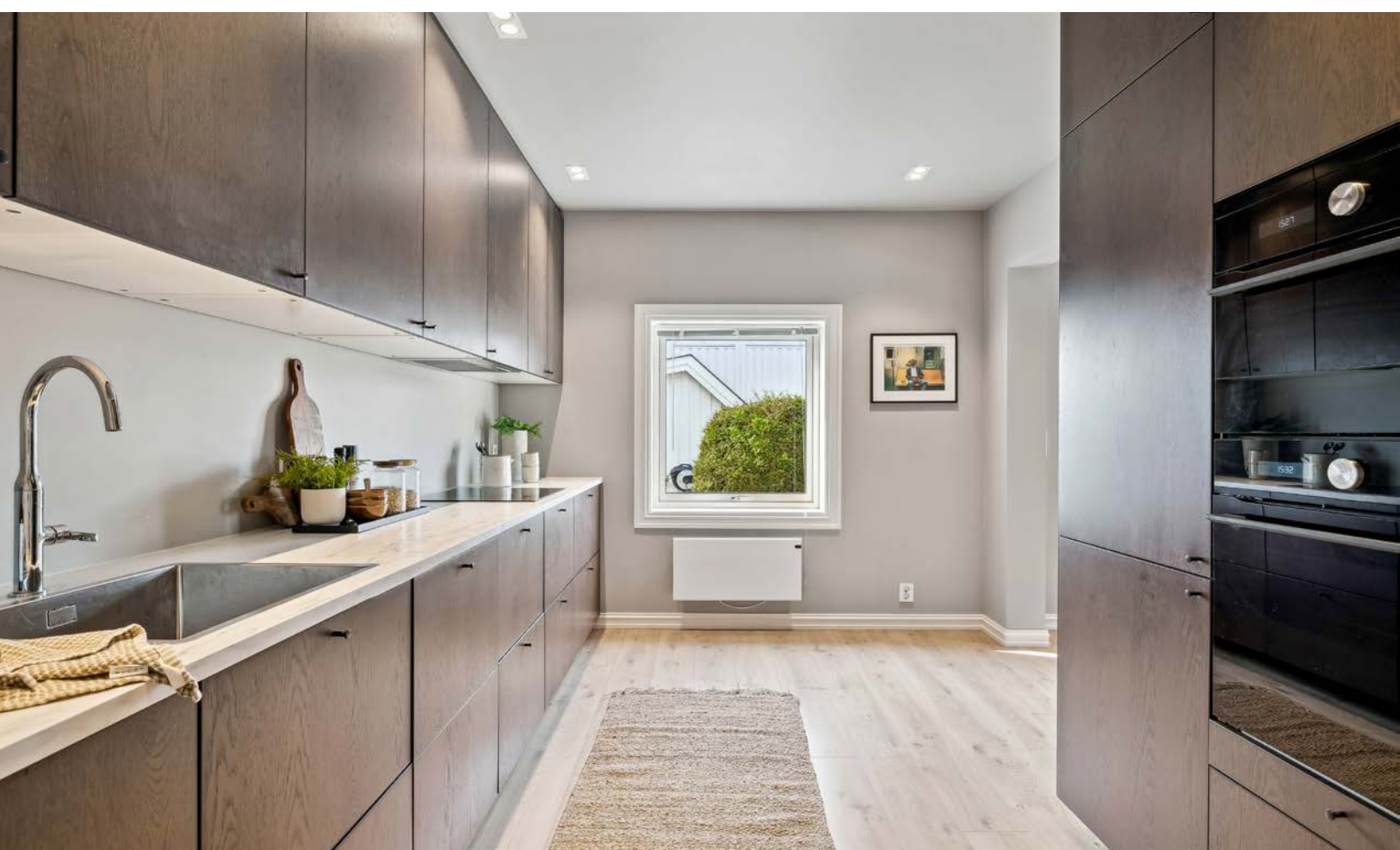








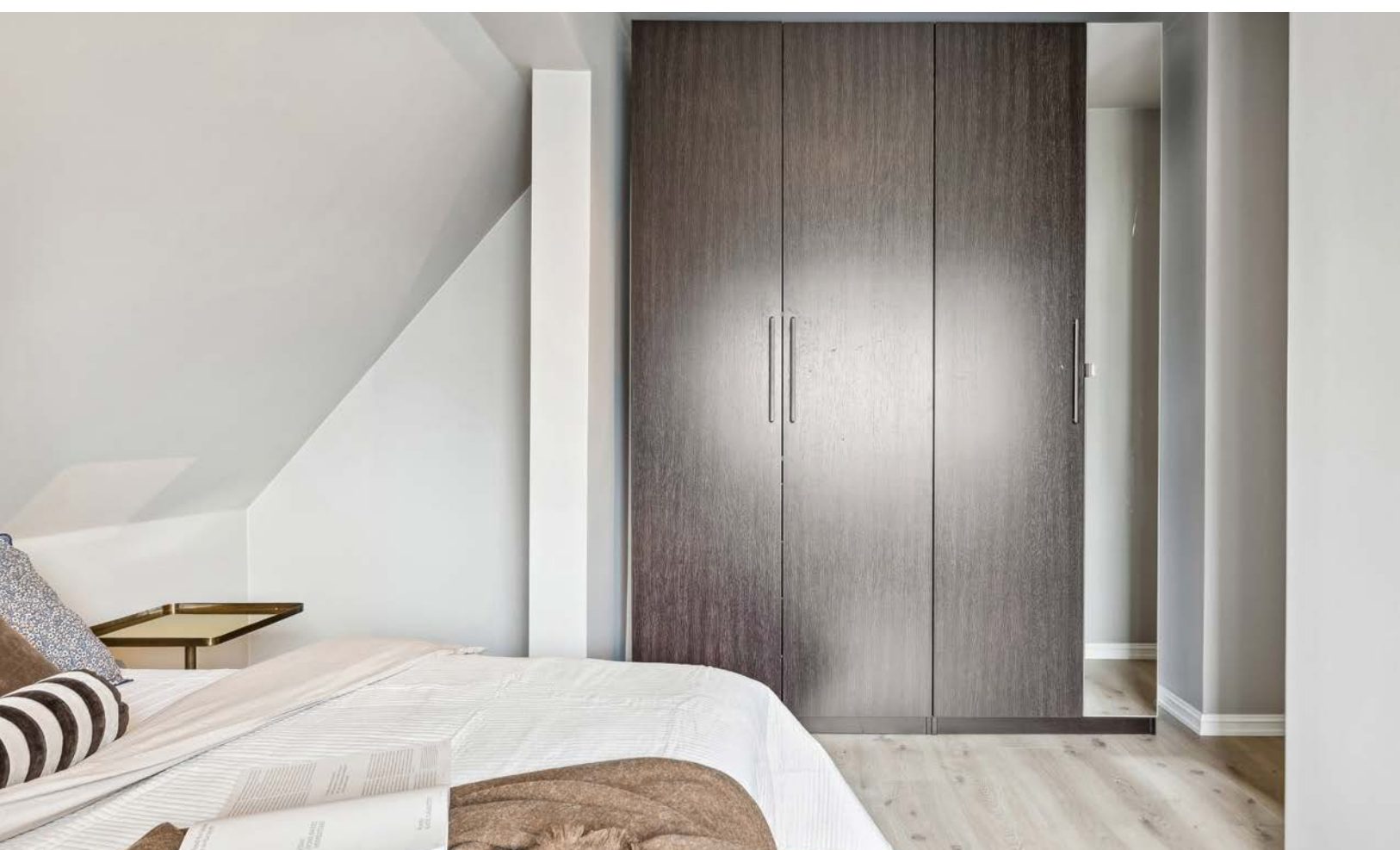


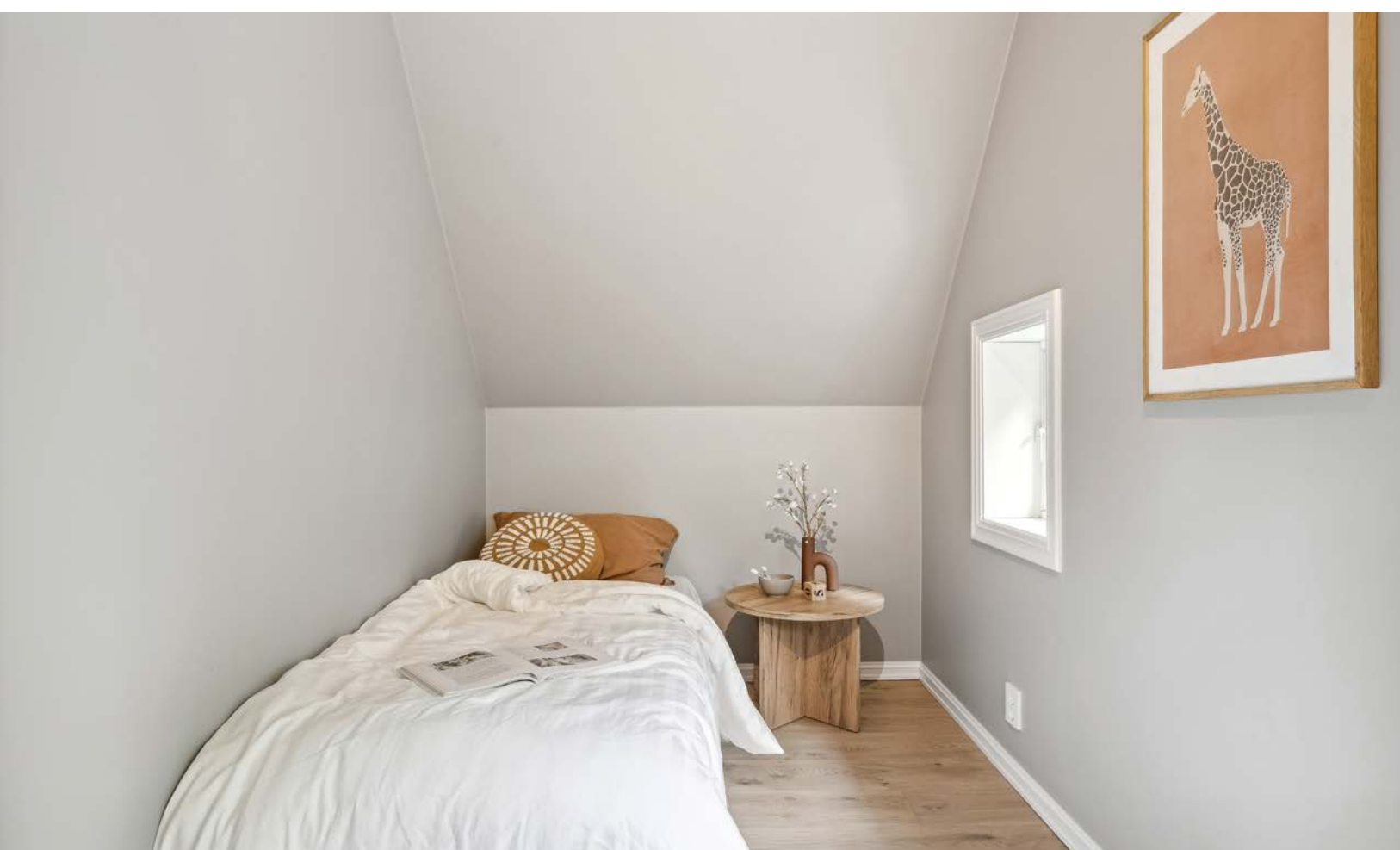






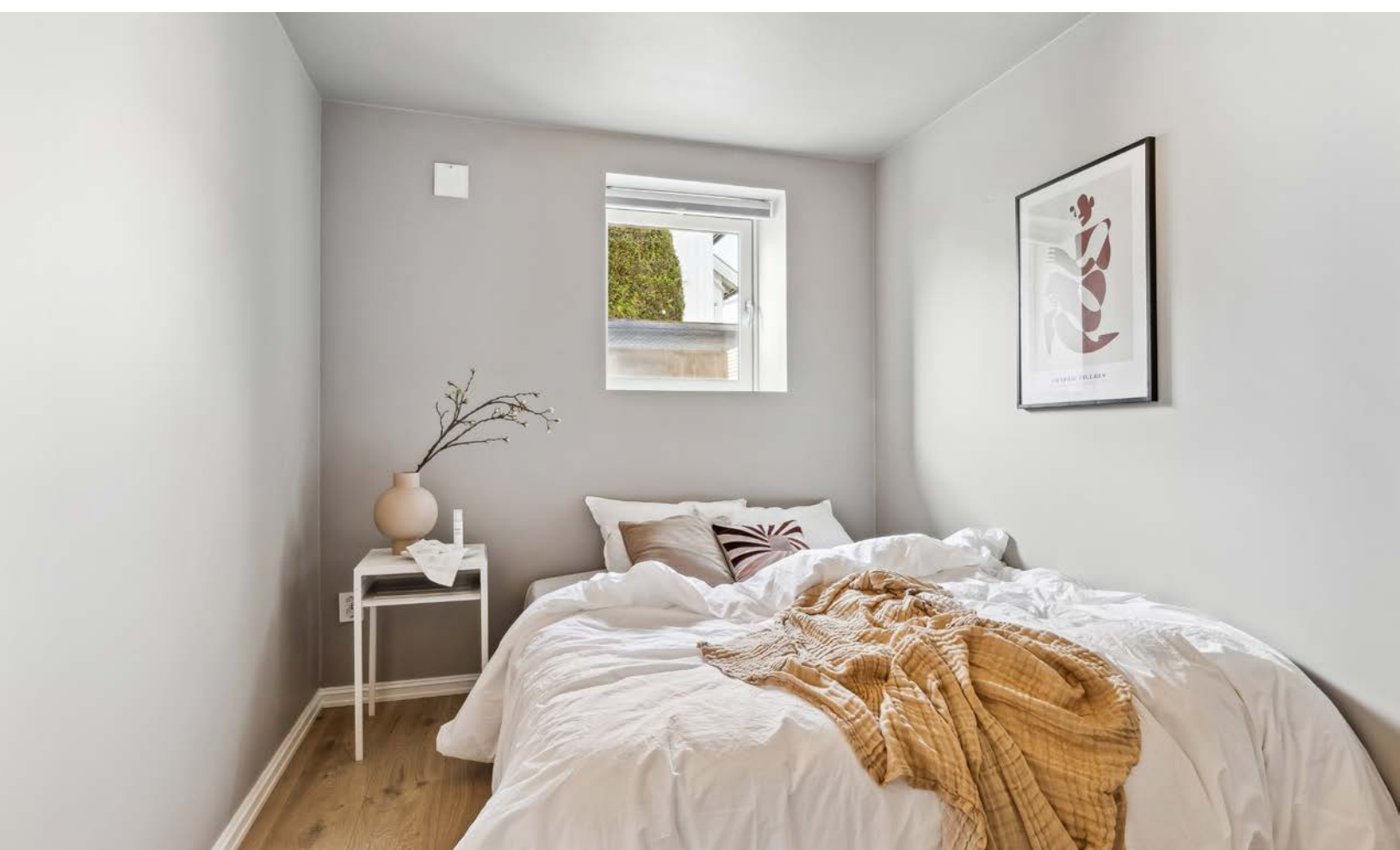


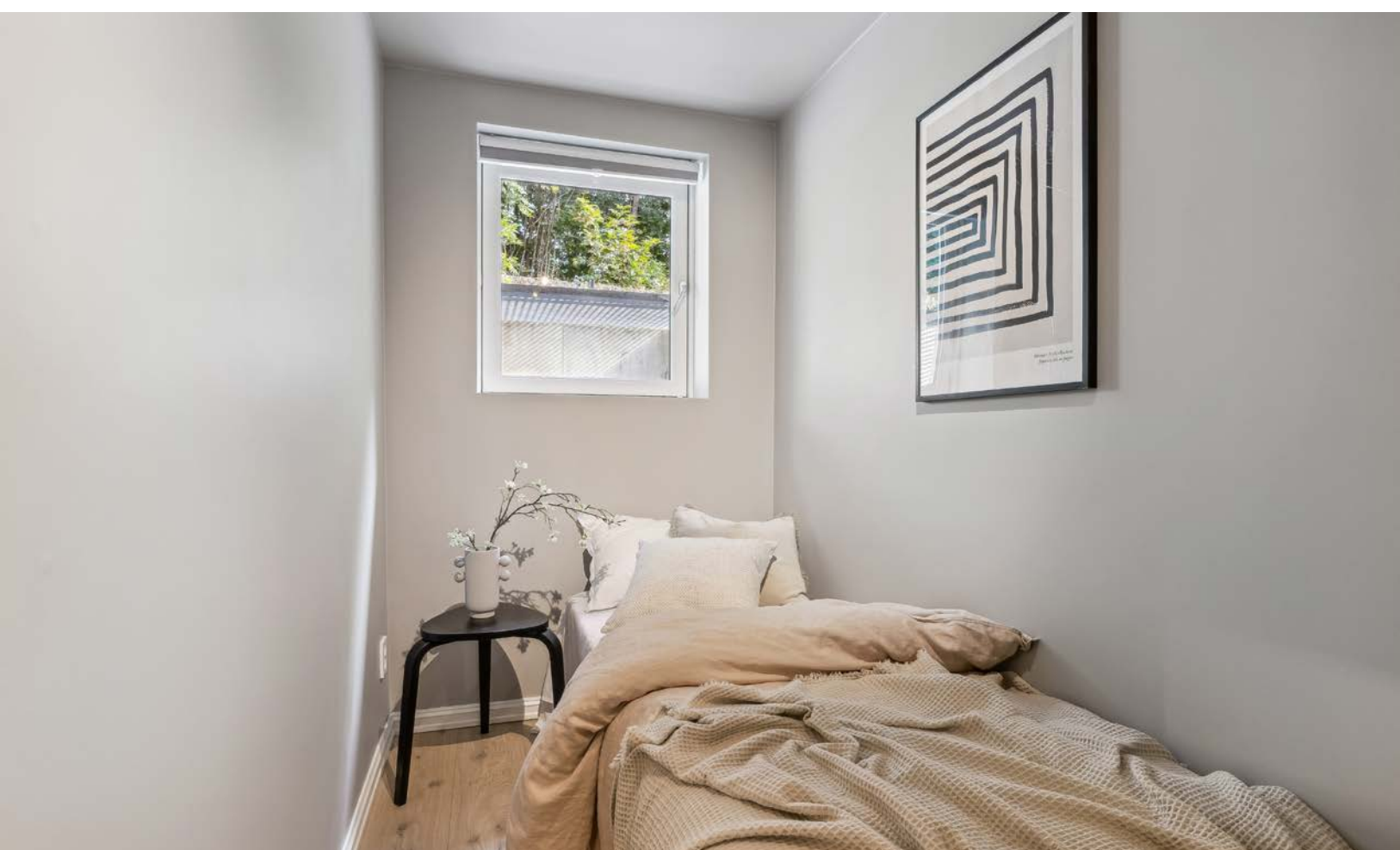








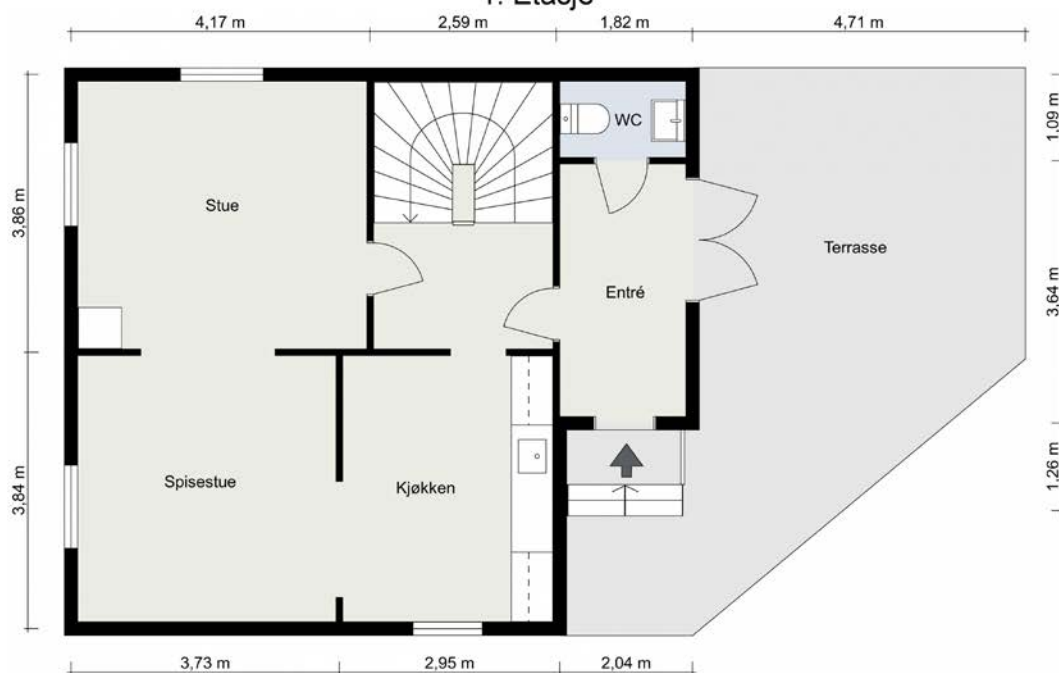






Vedlegg

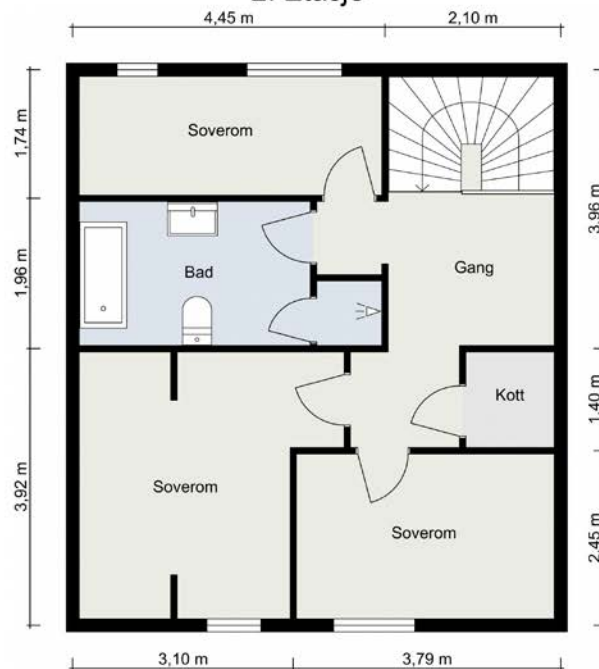
Nordahl Bruns gate 3 2004 LILLESTRØM
1. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS
PLANSKISSEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME.
ALLE MÅL ER INNVENDIGE

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

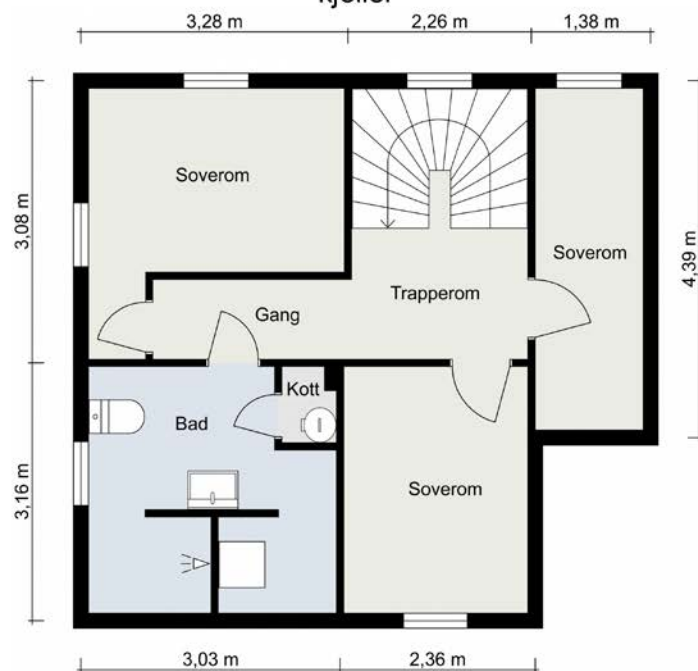
Nordahl Bruns gate 3 2004 LILLESTRØM
2. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS
PLANSKISSEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME.
ALLE MÅL ER INNVENDIGE

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

Nordahl Bruns gate 3 2004 LILLESTRØM
kjeller



TEGNET AV NORGES TAKST AS
PLANSKISSEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME.
ALLE MÅL ER INNVENDIGE

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

Tilstandsrapport

📍 Nordahl Bruns gate 3, 2004 LILLESTRØM

📖 LILLESTRØM kommune

gnr. 81, bnr. 1923

Areal (BRA): Enebolig 168 m²



Befaringsdato: 11.08.2023

Rapportdato: 04.09.2023

Oppdragsnr.: 13438-1282

Referansenummer: PQ1610

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen



Gyldig rapport
04.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 3 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

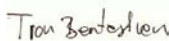
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppgavene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen oppført i 1930 med støpt plate på mark, betong kjellervegger og trekonstruksjoner med skråhimling. Bygningen har en normal byggmessig standard. Boligen har en normal standard.

Dagens eier har i 2021/2021 pigget opp og støpt nytt gulv i kjeller, kjøkken, vann- og elektriske anlegget, bad i kjeller og 2 Etasje, toalettrom, flere vegg- og himlingsflater, m.m.

Flere fliser i badrom/2 Etasje med "bom" (hulrom under flis), ellers ingen bemerkninger utover normal slitasje.

Ytterligere beskrivelse under bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner, nedløp, stigetrinn og sålbek i plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har antatt sperrekonstruksjon. Ikke innsisert pga luken er skrudd fast.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Datert 2021/2009.

Malt glatt ytterdør med glass. Datert 2017.
To- fløyet terrassedør med 2- lags glass i trekarmer. Datert 2009.

Terrasse v/inngangsparti med tregulv, lys og stikkontakt. Størrelse ca 43 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.

Boligen har mursteinspipe. Sotluke i spisestue.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Varmekabler i kjeller og varmemefolie i 1 Etasje.
Downlights i flere himlinger, styrt med dimmer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura og bilder.
Badet er rehabilitert i 2020/2021.
Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speil m/integrert lys, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura og bilder.
Badet er rehabilitert i 2020/2021.
Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speil m/integrert lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdør og badekar m/dusj.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Ikea med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum og ventilator. Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Vannstopper og komfyrvakt.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med glatt innredning, servant nedfelt i underskap, speil, mekanisk ventilasjon og veggmontert toalett.
Vannstoppersystem mot gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran i kott i kjeller.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Ventiler i vinduskarm og yttervegg.
Varmtvannsbereder er plassert i kott fra 2021, størrelse 281 l.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Utvendig fuktsikring med grunnmursplast og klemt topplst.

Kjelleryttervegger i betong.
Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2 Etasje	48	47	1
1 Etasje	65	65	0
Kjeller	55	54	1
Sum	168	166	2

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

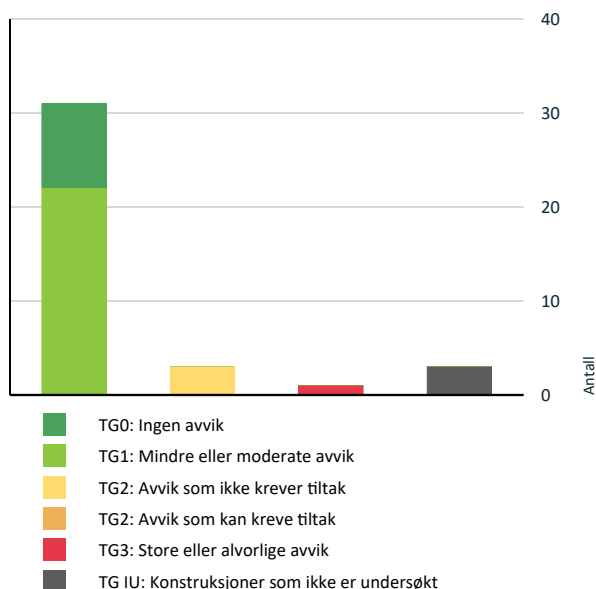
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

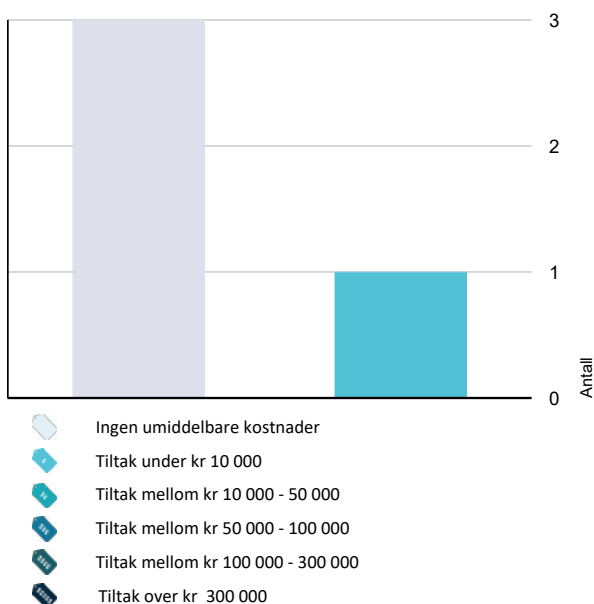
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.

Alle 4 sider må være synlige på en teglpipe.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1930

Kommentar

Tatt i bruk iflg. Infoland online.

Anvendelse

Boligen har vært utleid.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1986

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

TG 2

Renner, nedløp, stigeleir og sålbank i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kledning fra 2010, iflg Tidligere prospekt.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Takkonstruksjonen har antatt sperrekonstruksjon. Ikke inspisert pga luken er skrudd fast.

Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Datert 2021/2009.

Vinduer - 2

TG 1

Bygningen har malte trevinduer i kjeller med 2-lags glass. Datert 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Dører

TG 1

Malt glatt ytterdør med glass. Datert 2017.

To- fløyet terrassedør med 2- lags glass i trekarmen. Datert 2009.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Terrasse v/inngangsparti med tregulv, lys, el bil lader og stikkontakt. Størrelse ca 43 m².

INNENDIG

Overflater

TG 1

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte flater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Støpt plate og trekonstruksjoner.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

2 Etasje:

Det er målt opp til 5 mm forskjell på 2 meter i soverom v/bad.

Det er målt opp til 5 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 5 mm forskjell på 2 meter i soverom.

Det er målt opp til 5mm i rommets ytterkanter.

1 Etasje:

Det er målt opp til 5 mm forskjell på 2 meter i spisestue.

Det er målt opp til 5 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 5 mm forskjell på 2 meter i stue.

Det er målt opp til 5 mm i rommets ytterkanter.

Kjeller:

Det er målt opp til 5 mm forskjell på 2 meter i gang/trapperom.

Det er målt opp til 5 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 8 mm forskjell på 2 meter i soverom.

Det er målt opp til 8 mm i rommets ytterkanter.

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Radonduken ligger ikke under yttervegger.

Pipe og ildsted

TG 3

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe. Sotluke i spisestue.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Alle 4 sider må være synlige på en teglpipe.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipen er ikke i bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

! TG 1

Gulvet har laminat. Veggene har malte flater.

Hulltaking i kjellervegger er ikke tatt pga dokumentasjon, alder og beskrivelser.

Eier har pusset opp hele boligen i 2020/2021 blant annet kjellervegger. Eier opplyser om at det er luftespalte mellom utforede kjellervegger og grunnmur.

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er ikke registrert fuktforskjeller på veggflatene.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Innvendige trapper

! TG 1

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Innvendige dører

! TG 0

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Andre innvendige forhold

! TG IU

Varmekabler i kjeller og varmemefolie i 1 Etasje.

Downlights i flere himlinger, styrt med dimmer.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Badet er rehabilitert i 2020/2021.

Overflater vegger og himling

! TG 0

Veggene har fliser. Taket er malt.

Overflater Gulv

! TG 0

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på en meter.

Det er målt ca 35 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.

Det er ca 25 mm fall i dusjsonen.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speil m/integrert lys, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

! TG 0

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er registrert fuktforskjeller på nedre flisrad i dusjsonen.

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Badet er rehabilitert i 2020/2021.

Overflater vegger og himling

! TG 0

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

Det er mekanisk avtrekk.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 13 målt på en meter.
Det er målt ca 35 mm fra topp slukrist v/badekar til gulv ved dørterskel.
Det er ca 15/10 mm fall i dusjsjonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk med mansjett i klemring.
Plastskuk under badekar.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speil m/integrert lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdør og badekar m/dusj.

Ventilasjon

TG 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da baderommet er fra 2021, og det foreligger dokumentasjon.

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er ikke registrert fuktforskjeller på baderommet.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

Kjøkkeninnredning fra Ikea med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum og ventilator.
Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Vannstopper og komfyrvakt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Avtrekk

TG 0

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 1

Toalettrom med glatt innredning, servant nedfelt i underskap, speil, mekanisk ventilasjon og veggmontert toalett.
Vannstoppersystem mot gulv.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran i kott i kjeller.

Rørskap i bad/kjeller og soverom 2 Etasje.

Tilstandsrapport



Årstall: 2020

Kilde: Eier

Avløpsrør

TG 1

Ukjent løsning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Ventil i vinduskarm og yttervegg.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereider er plassert i kott fra 2021, størrelse 281 l.



Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukker apparat og røykvarlere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Drenering

TG 1

Utvendig fuktsikring med grunnmursplast og klemt toppplast.

Det bemerkes at toppplast er montert over rist til lysgrav.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Kjelleryttervegger i betong.
Utførede kjellervegger vanskeliggjør inspeksjonen av grunnmur.
Eier opplyser om at det er glippe mellom utførede kjellervegger og grunnmur for bedre lufting.

Terrengforhold

TG 0

Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG IU

Ukjente løsninger. Boligen er tilknyttet kommunalt nettverk.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
2 Etasje	48	47	1	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Kott
1 Etasje	65	65	0	Entré , Toalettrom , Gang , Kjøkken , Stue , Spisestue	
Kjeller	55	54	1	Gang/trapperom, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	Kott
Sum	168	166	2		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Arealene i 2 Etasje er beregnet ut i fra NS 3940, regler for skråhimlinger. Kott er ikke målbar iht NS 3940, regler for skråhimlinger. Gulvareal ca 1,8 m².

Takhøyde 1 Etasje ca 251/224 cm.

Takhøyde kjeller ca 217/230 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelser.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligens kjeller er innredet men ikke søkt kommunen om bruksendring.

Kjeller:

Soverom under entre:

Soverom tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold/ dagslysflate minst 10% av gulvarealet av rommet. (lysforhold jfr. plan- og bygningsloven).

Soverom tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold, ligger i underkant av 15 m³ (byggeforskriftenes krav til volum). Kubikk er målt til ca 13 m³.

Soverom rett frem fra trapp:

Soverom tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold/ dagslysflate minst 10% av gulvarealet av rommet. (lysforhold jfr. plan- og bygningsloven).

Lamellgardinger hindrer full åpning av rømmningssvinduer i kjeller.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2023	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Richard Leithe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3030 LILLESTRØM	81	1923		0	593.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordahl Bruns gate 3

Hjemmelshaver

Jenssen Geir, Leithe Richard

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Parkering på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i boligen. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

2023:

Overflatebehandlet utvendig tak.

2021/2020:

Alle arbeider er utført av fagfolk/vennetjenester.

Eier har dokumentasjon av faktura og bilder.

Eier har fjernet alle overflater og bygd opp nye overflater samt isolasjon, pigget opp kjellergulv/ isolert/ny støp med varmekabler, kjellervegger er montert litt ifra grunnmur for lufting, 2 stk baderom, kjøkken, el- og vann system, vinduer i kjeller, skiftet flere utvendig kledningsbord, m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	09.08.2023	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Bilder		Bilder av oppbygging av baderom.	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	11.10.2021	Opplegg av nytt elektrisk anlegg ifb med rehabilitering	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PQ1610>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Nordahl Bruns gate 3

Nabolaget Nesgata/Havnegata - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Leiv Eirikssons gate Linje 320, 470, 480, 490	9 min 0.7 km
Lillestrøm stasjon Totalt 9 ulike linjer	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	24 min 21.3 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.) 563 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Volla skole (1-7 kl.) 439 elever, 20 klasser	7 min 3 km
Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 kl.) 50 elever, 18 klasser	8 min 4 km
Kjellervolla skole (8-10 kl.) 493 elever, 27 klasser	8 min 4.2 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 388 elever, 15 klasser	9 min 4.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	7 min 3.1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min 3.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

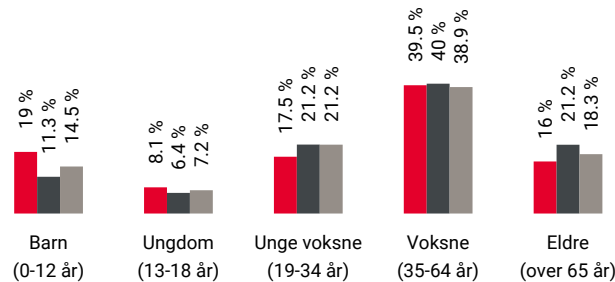
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område

Nesgata/Havnegata
Lillestrøm
Norge

Personer

955
14 546
5 425 412

Husholdninger

389
7 569
2 654 586

Barnehager

Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	7 min 0.5 km
Lillehagen Fus barnehage (1-5 år) 82 barn	14 min 1.2 km
Sølepytten barnehage (1-5 år) 18 barn	21 min 1.7 km

Dagligvare

Joker Nesgata Søndagsåpent	12 min 1 km
Kiwi Lillestrøm Stasjon	14 min

Primære transportmidler



1. Tog



2. Sykkel



3. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

Øyerens plass - balløkke	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
Vigernes skole	11 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km	
Fresh Fitness Lillestrøm	14 min	🚶
EVO Lillestrøm	16 min	🚶

Boligmasse



36% enebolig
33% rekkehus
14% blokk
17% annet

«Flott sted å bo!»

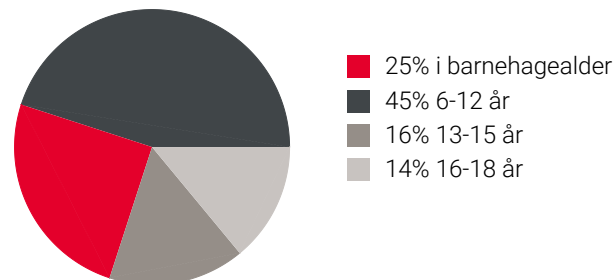
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Lillestrøm Torv	18 min	🚶
Apotek 1 Kanalveien	16 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



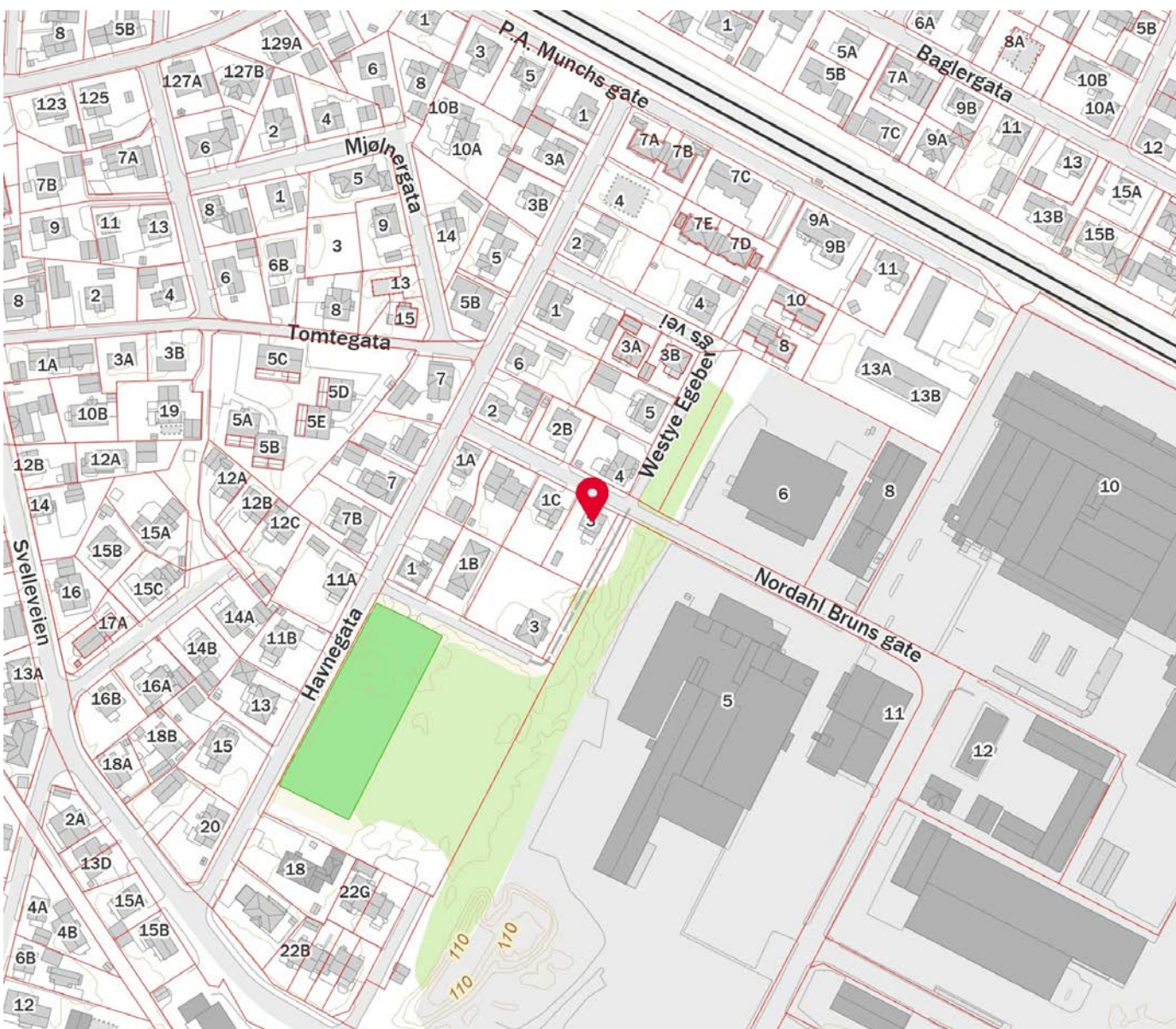
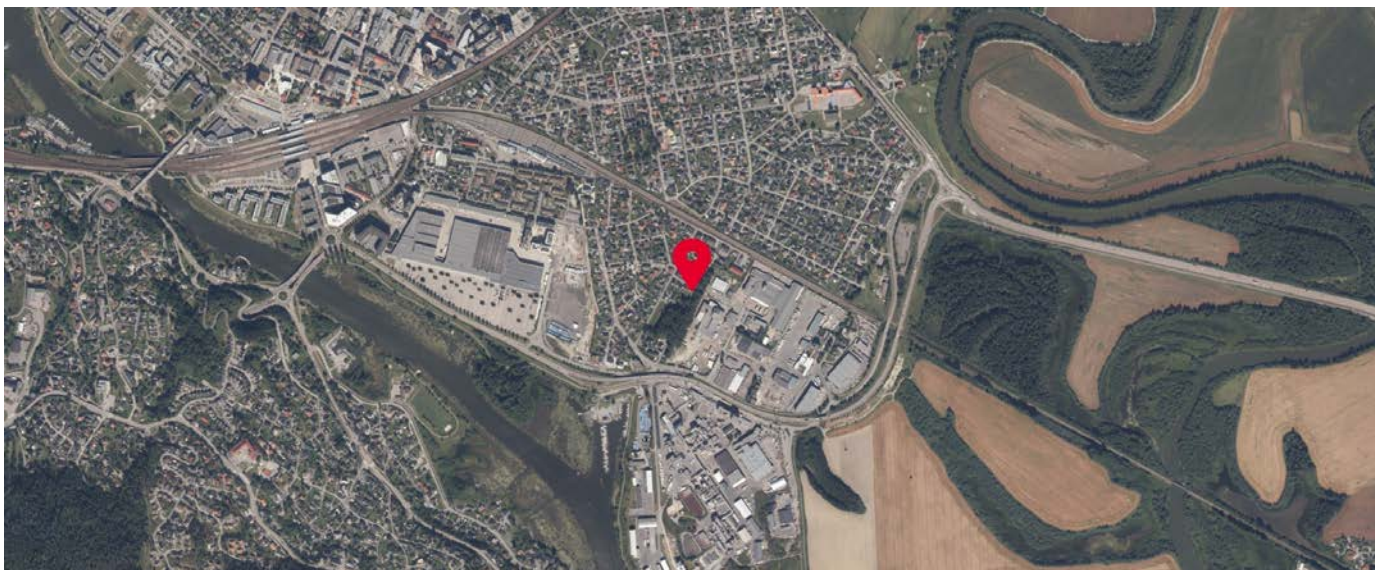
0% 47%

Nesgata/Havnegata
Lillestrøm
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grünerløkka kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grünerløkka kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Lillestrøm
kommune

Reguleringsplan på grunnen for 81/1923/0/0

Grønnstruktur

Boligbebyggelse

Bolig/Forretning

Forretning/Kontor

Bolig/Forretning/Kontor

Offentlig/privat tjenesteyting

Næringsvirksomhet

Hensynssone

Faresone

Båndleggingssone

Støysone

Reguleringsplangrense

Fareområdegrense

Restriksjonssonegrense

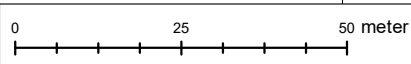
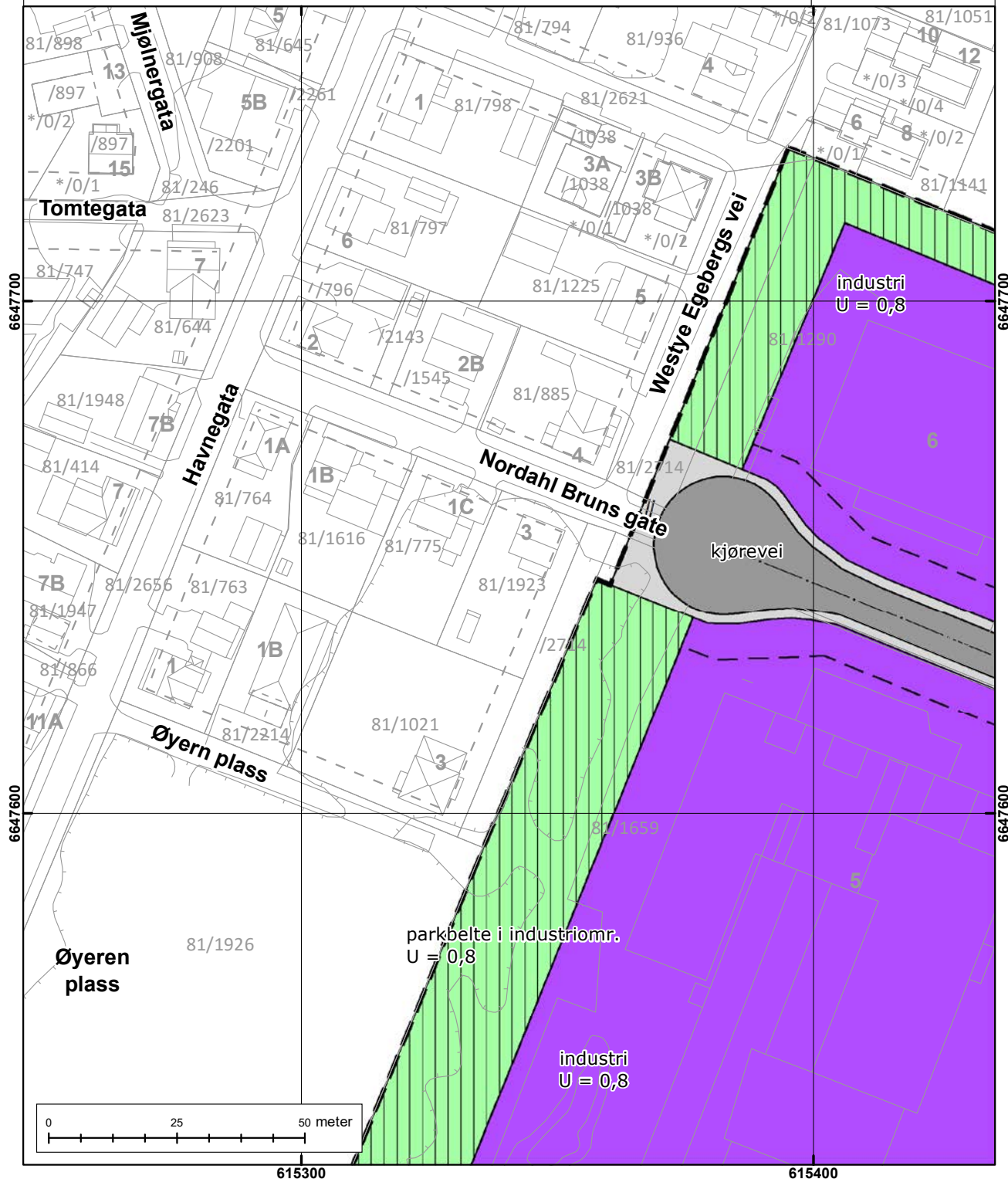


Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

1:1 000

1 cm = 10 meter

Produsert: 09.08.2023



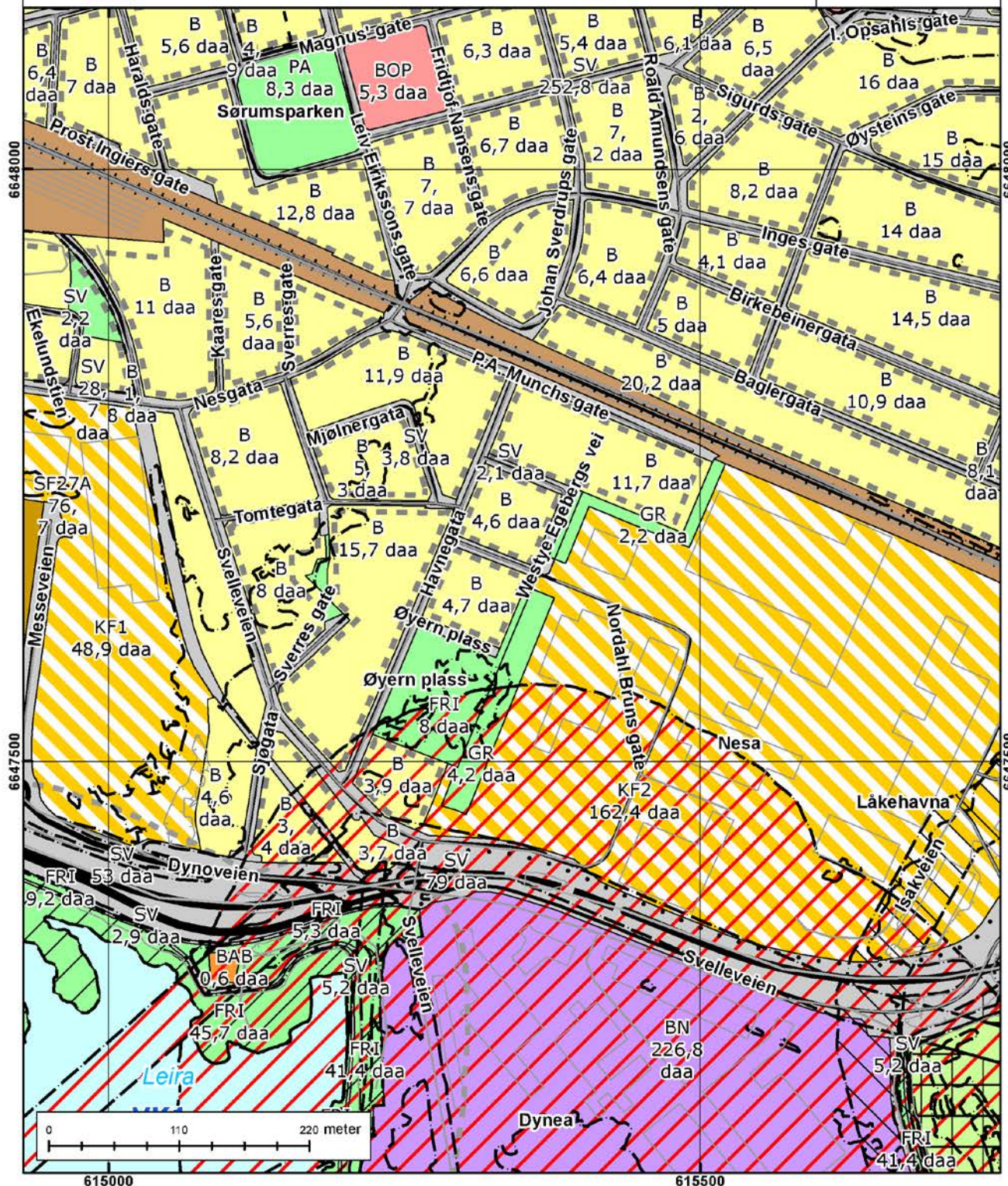
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

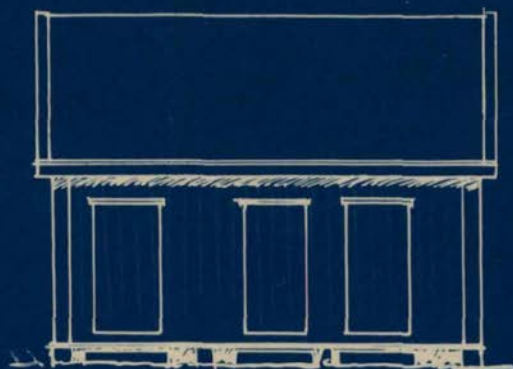


Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

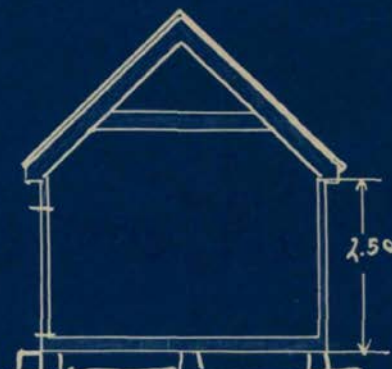
1:4 349
1 cm = 43,5 meter
Produsert: 09.08.2023

- | | | |
|---------------|----------------------------|--------------------|
| Hensynssone | Bebyggelse - nåværende | Faresone |
| Tjenesteyting | Bebyggelse - fremtidig | Båndleggingssone |
| Grønnstruktur | Sentrumsformål - nåværende | Støysone |
| LNFR-område | Sentrumsformål - fremtidig | Byggegrense |
| | | Hovedveg |
| | | Hovedveg framtidig |
| | | Markagrense |



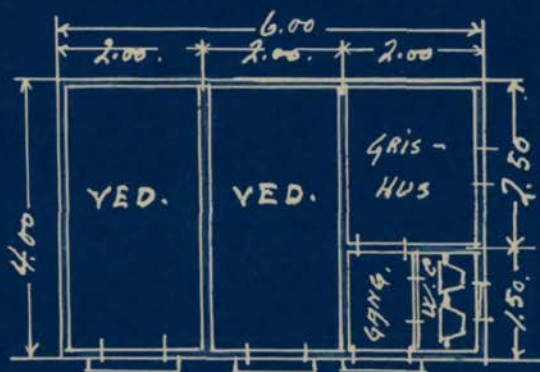


FASADE.



SNITT.

MÅLESTOKK 1:100



PLAN.

FORSLÅG TIL UTHUS FOR

HR. MARTIN KARLSEN

LILLESTRØM.

Lillestrøm 6/10 - 22

Frydrik Amundsen

Nordal Børns A. 3.





FASADE MOT NORDAL BRUNS GT



FASADE MOT GÅRDSPLASS



SNITT -

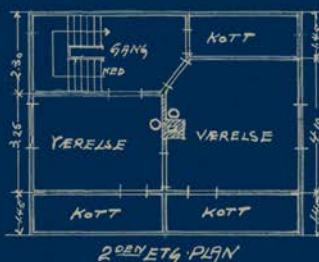


SAYL-FASADE

— FORSLAG TIL HUS FOR HR. MARTIN KARSEN
— MÅLESTOKK 1:100 —
LILLESTRØM —



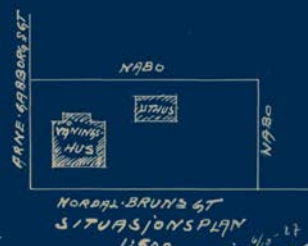
1. ETG. PLAN



2. ETG. PLAN



- FASADE MOT GARDEN -



NORDAL BRUNS GT
SITUASJONSPLAN
1:500

Robert H. 11.11.17
Engelmann



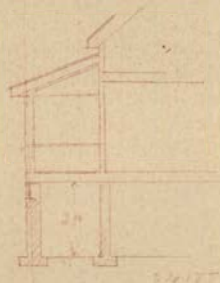
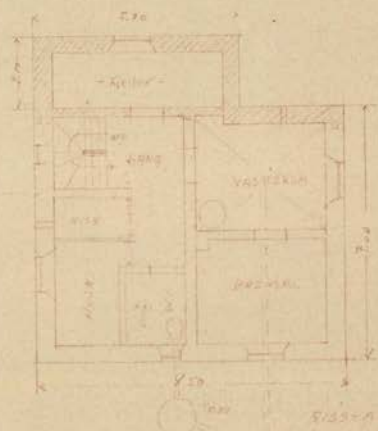
100: Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS

Nordal Brunnsgate 3

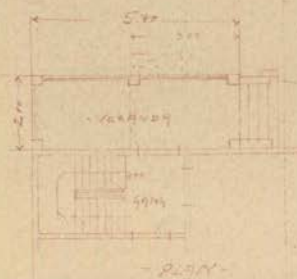


MR. MARTIN KARLSEN - EILSTROM

KORREKTUR



RISSE-ANFANG
DER SCHRITT DER ANFANG DER



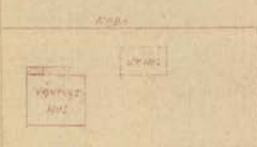
- PLAN -



FRONT-ANSICHT

- TÜRZUG- UND VERBODEN-VERBODEN -

1/100



VERGLEICH-
SITUATION PLAN
1/100

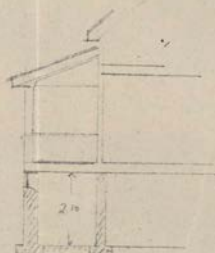
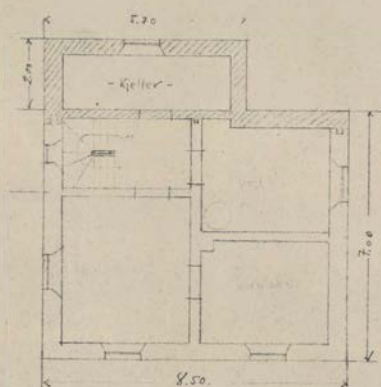
1/100

1/100

Nordal Bruns gt 3

HR. MARTIN KARLSEN LILLESTRØM

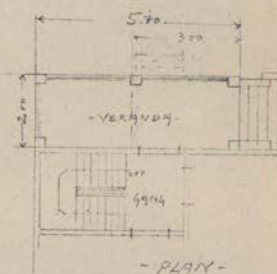
Nordal Bruns gt 3



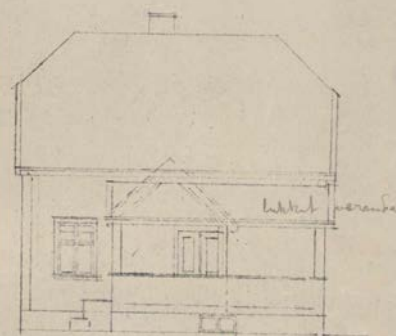
SNITT

RISS AV KJELLER MÅL 1:100

- BYGGE- OG ANLEGGES-TEKNIK DEL 1:100 -



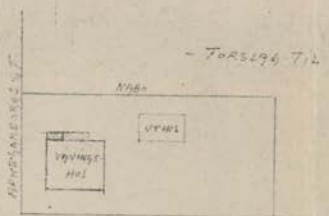
- PLAN -



BYGGE- OG ANLEGGES-TEKNIK DEL 1:100

- FORSLAG TIL UTVIKELSE AV VERMDY -

MÅL 1:100



NORDAL BRUNSGT.
SITUASJONSPLAN
1:500



Lillestrøm 1948

Byggesaksnummer 1



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008230158	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Geir Jenssen	Richard Leithe
Gateadresse	
Nordahl Bruns gate 3	
Poststed	Postnr
LILLESTRØM	2004
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Trygg
Polise/avtalnr.	7136059

Document reference: 1008230158

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad 2. etasje, toalett 1. etasje og vaskerom i kjeller.
Arbeid utført av	B&B Flis - Torshov Elektro - Michal Kiwatowski (orgnr : 918 165 185) - Plan entreprenør AS

Filer

[Bilag-4403-2021.pdf](#)

[Bilag-4813-2021.pdf](#)

[Bilag-2682-2021.pdf](#)

[Bilag-4328-2021.pdf](#)

[Bilag-3294-2021.pdf](#)

[Bilag-391-2022.pdf](#)

[Bilag-1343-2021.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Totalrenovert - Skiftet ut sluk, og ble lagt nytt tettesjikt/membran
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utskiftning av både vannrør + avløpsrør på huset + nye vannskap.
Arbeid utført av	Plan Entreprenør as - Michal Kwiatkowski (Org nr 918 165 185)

Filer

[Bilag-391-2022.pdf](#)

[Bilag-2682-2021.pdf](#)

[Bilag-1343-2021.pdf](#)

[Bilag-391-2022.pdf](#)

[Bilag-3294-2021.pdf](#)

[Faktura-4682.pdf](#)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Huset manglet drenering når vi kjøpte huset i 2020 - det var saltutslag + fuktig vegger før ny drenering ble lagt. Ingen problem etter ny drenering ble ordnet av SYVALDSEN ENTREPRENØR AS ca februar 2021.
-------------	---

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet ut EL anlegget komplett inkl nye varmekabler i gulvet på kjeller + bad, gang, vaskerom.
Arbeid utført av	Torshov Elektro AS

Filer

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Usikker - Antar dette er gjort av Torshov Elektro AS da de har skiftet ut hele el-anlegget på huset i 2021.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er trekt og klagjort ladeanlegg for elbil med egen kurs - Men det er ikke montert ladeboks på vegg.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Takbehandling AS har utført vask og maling av tak. Ny terrasse etablert i 2023 av faglært/vennetjeneste.

Arbeid utført av

Takbehandling AS

Filer

[faktura_2023_10632.pdf](#)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjelleren har blitt brukt i dag av tidligere leietager som oppholdsrom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Nytt kjøkken montert i 2021. Vinduer i kjeller er skiftet ut til rømnings godkjente vinduer i 2021 - Dette er ikke søkt om i kommunen.

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:

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

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.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Jenssen	146880b56f4dfd3d9739bef 3f9f44632f802406a	08.09.2023 08:06:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Richard Leithe	1726160e9b2a7fb114e741cca 6598730c6103a06	07.09.2023 18:48:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008230158

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjennomføring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no





Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også 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.
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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nordahl Bruns gate 3
2004 LILLESTRØM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Klaus Westersund

Oppdragsnummer: 1008230158

Telefon: 926 10 585
E-post: klaus.westersund@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

12.09.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre