

A wide-angle photograph of a modern, open-plan living and dining area. The room features light-colored walls, a high ceiling with recessed lighting, and light wood flooring. On the left, a beige sofa is adorned with patterned cushions and a large white vase with dried flowers. In the center, a round wooden dining table is surrounded by four modern chairs. To the right, a dark wood kitchen unit with built-in appliances is visible. Large floor-to-ceiling windows in the background offer a view of the outdoors. The overall atmosphere is warm and contemporary.

aktiv.

St. Olavs gate 47A, 2004 LILLESTRØM

**Ny, moderne bolig med flotte
detaljer i ettertraktet område -
utsikt, uteplasser og frittstående
garasje m/lader**



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504
E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand
Tlf: 64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Alexander Søvik

Mobil 982 39 649
E-post alexander.sovik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand
Tlf: 64 80 80 05

Ny, moderne bolig med flotte detaljer i ettertraktet område - utsikt og frittstående garasje

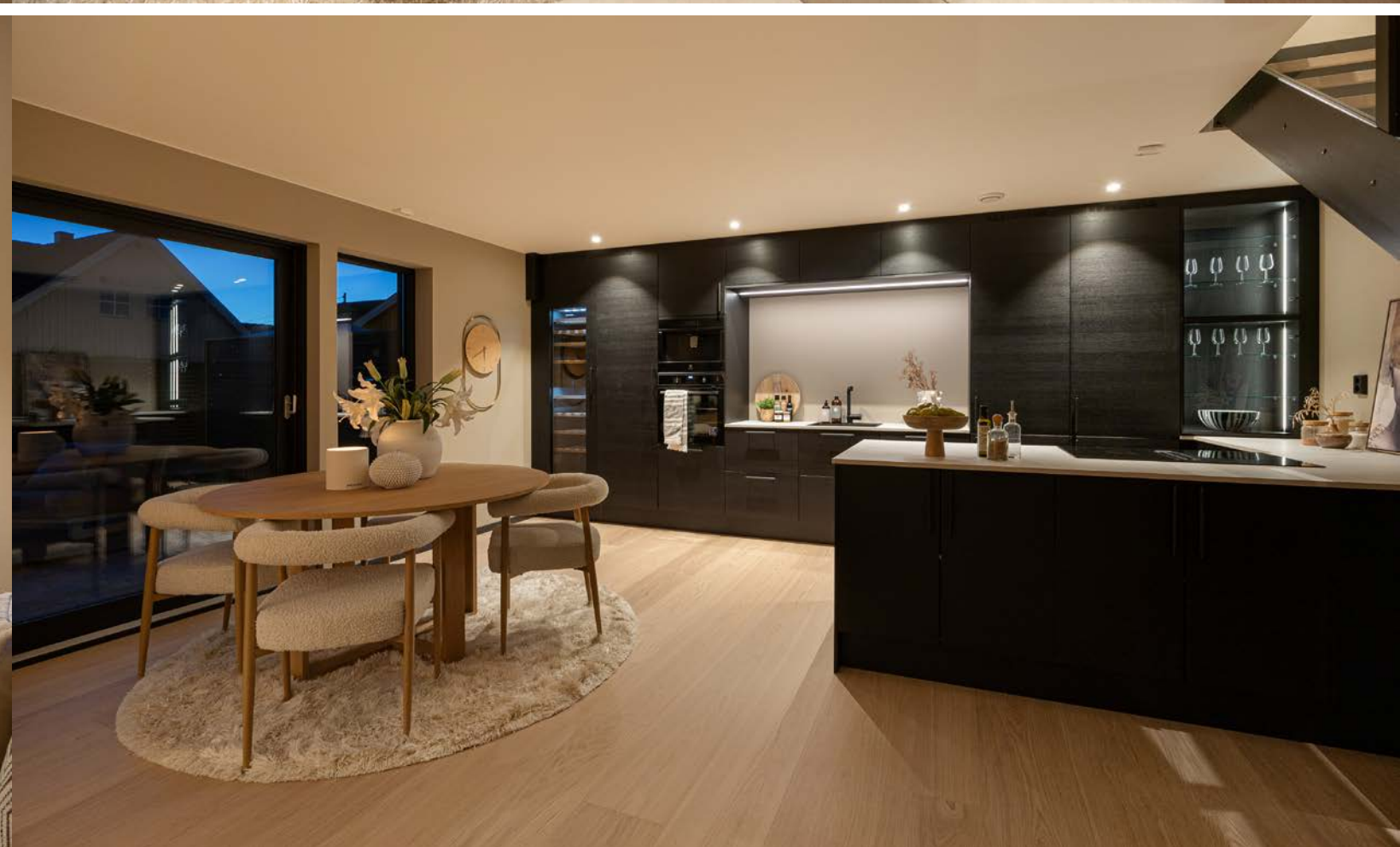
St. Olavs gate 47 A er en helt ny halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig over tre plan. Boligen holder en høy standard; gjennomført med sorte detaljer, gode materialer og sømløse overganger. Med to stuer, tre bad og fire soverom egner huset seg godt for familier. Her bor man tilbaketrukket, samtidig som det er gangavstand til sentrum. Stuen forlenges av en flott markterrasse med markise, leegger og et areal på 99 kvm.

Hovedstuen er åpen og innbydende med gulvvarme og store vinduer, der et topp moderne kjøkken har mye oppbevaring og alle hvitevarer integrert – inkludert vinskap og kaffemaskin. Et av badene ligger i en privat masterfløy med walk-in closet. Øverst finner man en loftstue og en takterrasse med vidstrakt utsikt. Parkeringen er god; i eller utenfor en dobbelgarasje med lader.

Nøkkelinformasjon

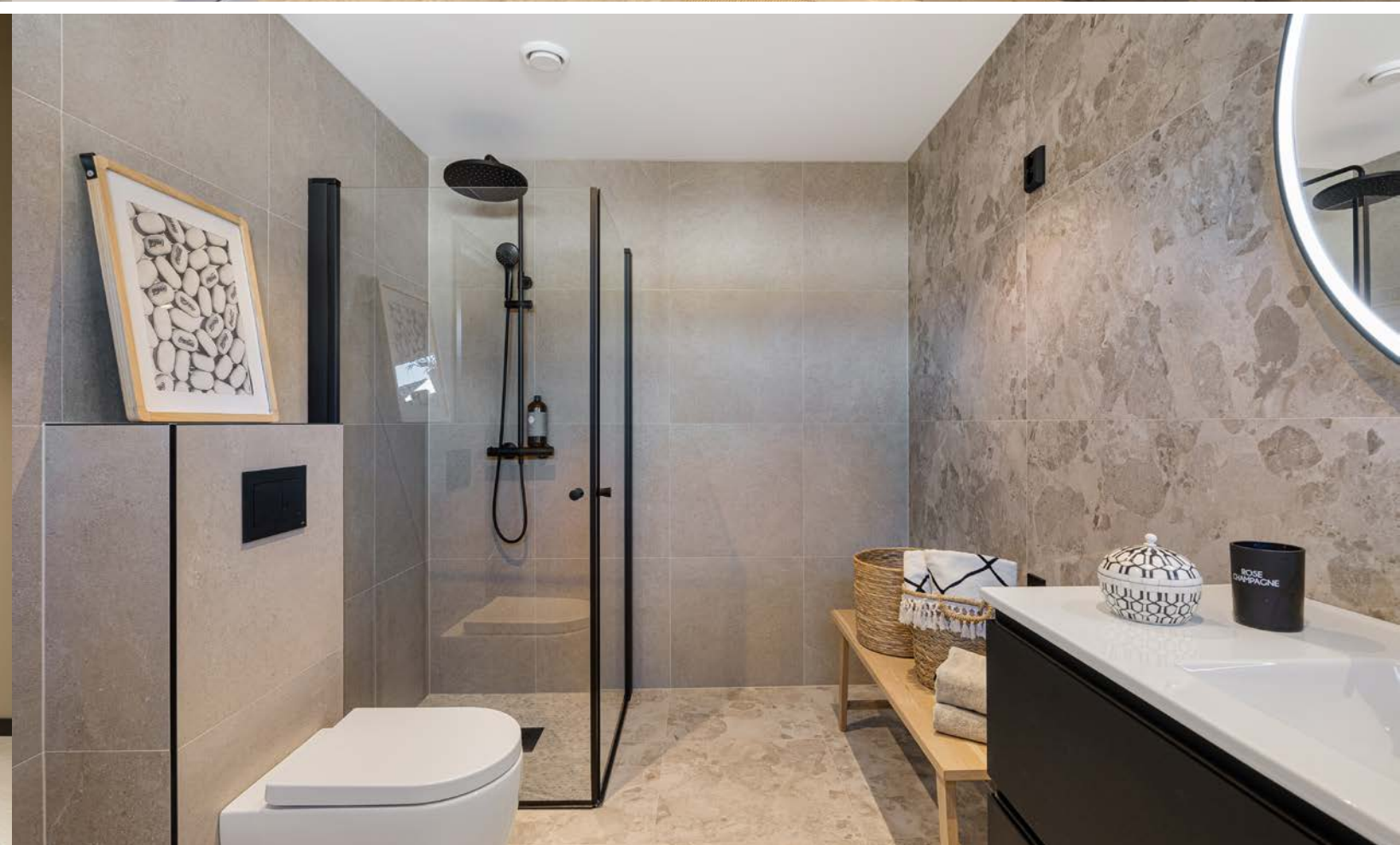
Pris:	12 500 000	Oppdragsnr:	1106255056
Omkost.:	108 850	Sist oppdatert:	24.10.2025
Selger:	Tom-Richard Seim		
Eiendomstype:	Tomannsbolig		
Eierform:	Eiet		
BRA - i:	179 - 179 m²		
BRA total:	210 - 210 m²		
Tomt:	700.1m²		
Matrikkel:	gnr. 81, bnr. 2357, snr. 2		







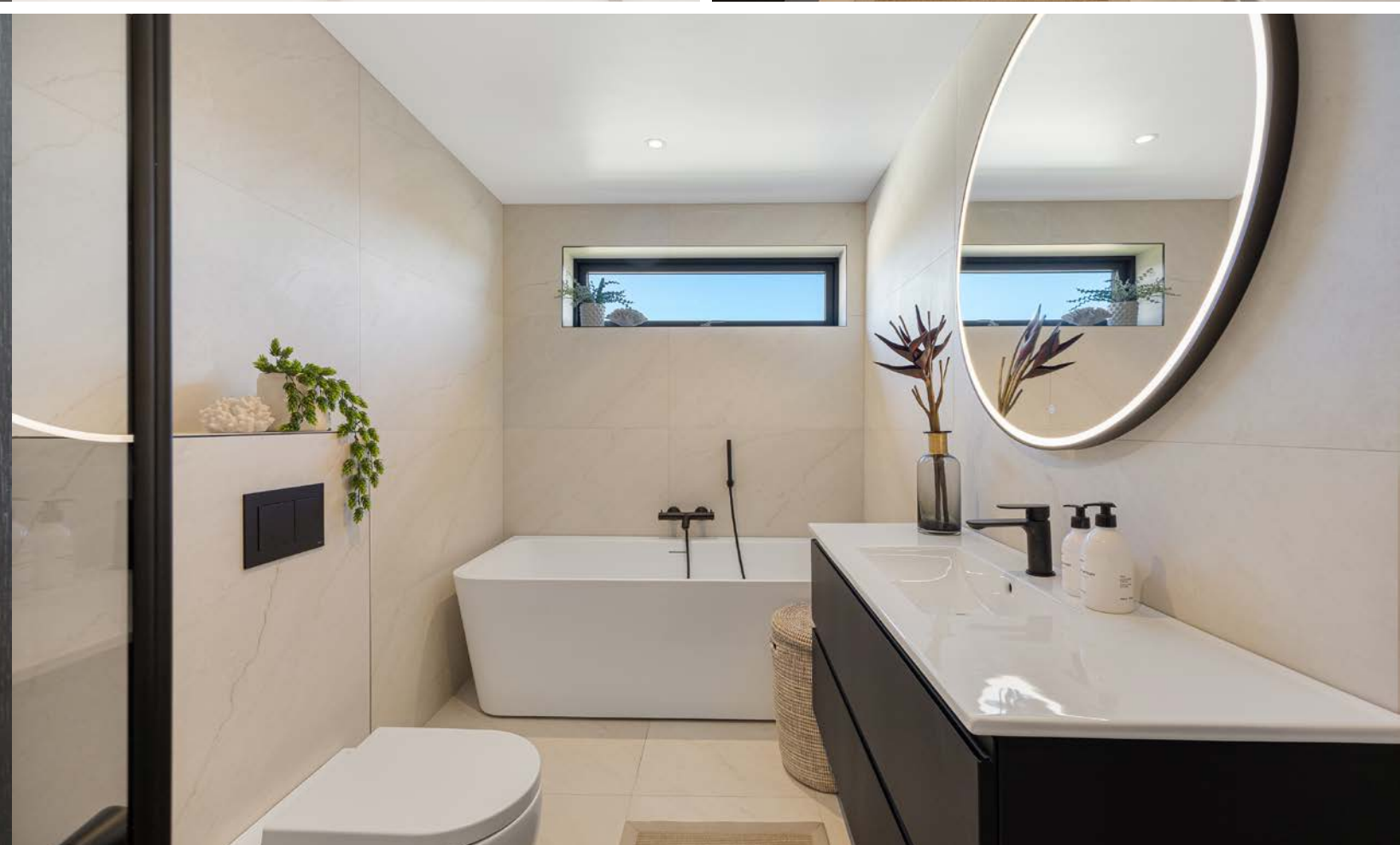






Oppe i 2. etasje er det hovedsoverom med eget garderoberom og bad.





Soverom II har plass til seng,
garderobe, skrivebord og annet ønskelig møblement.



Soverom III er av like fin størrelse, også her er det palss til seng, garderobe, skrivebord og annet ønskelig møblement.











Boligen har egen garasje med god plass.
I garasjen er det lader til elbil.





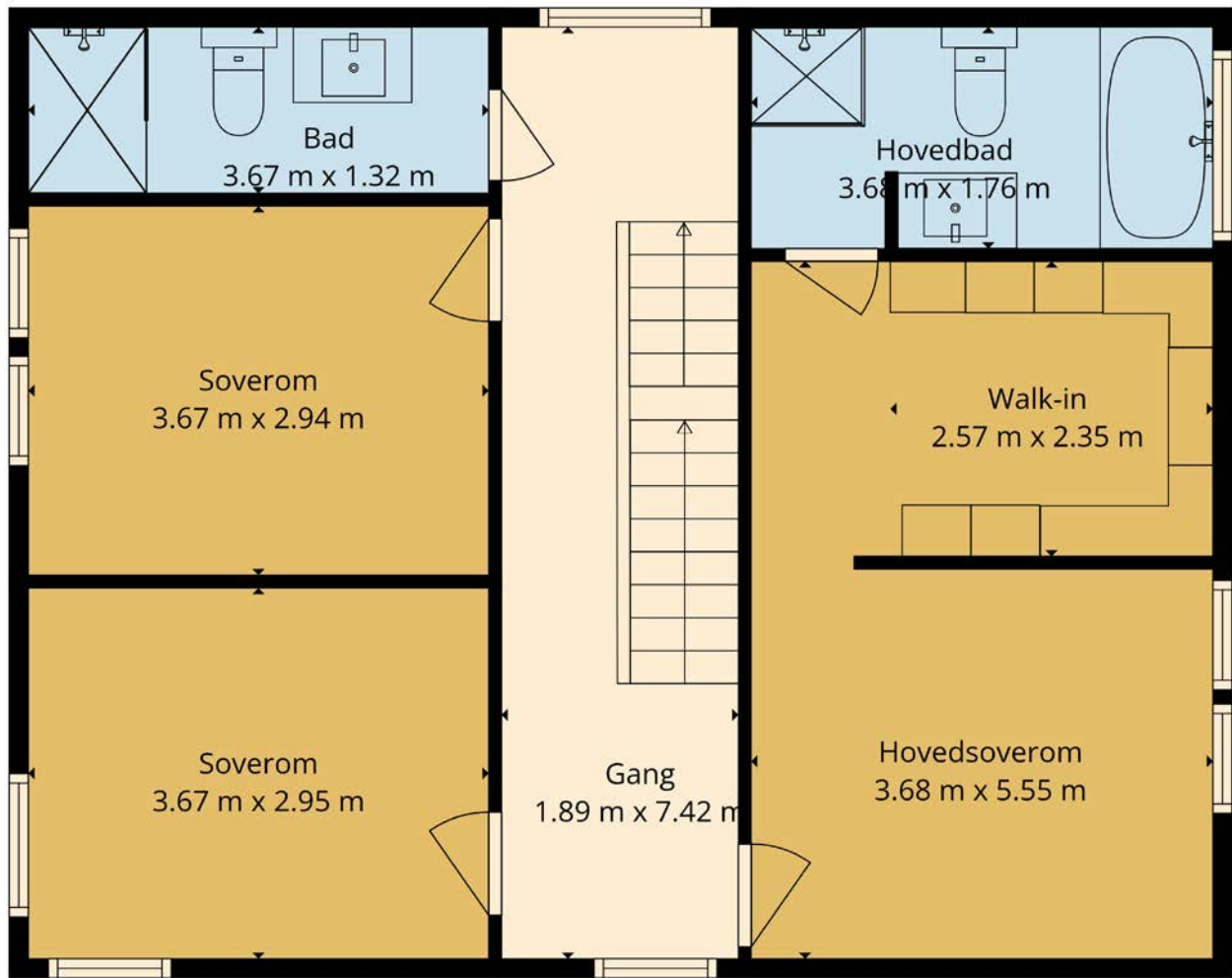
1. etasje



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

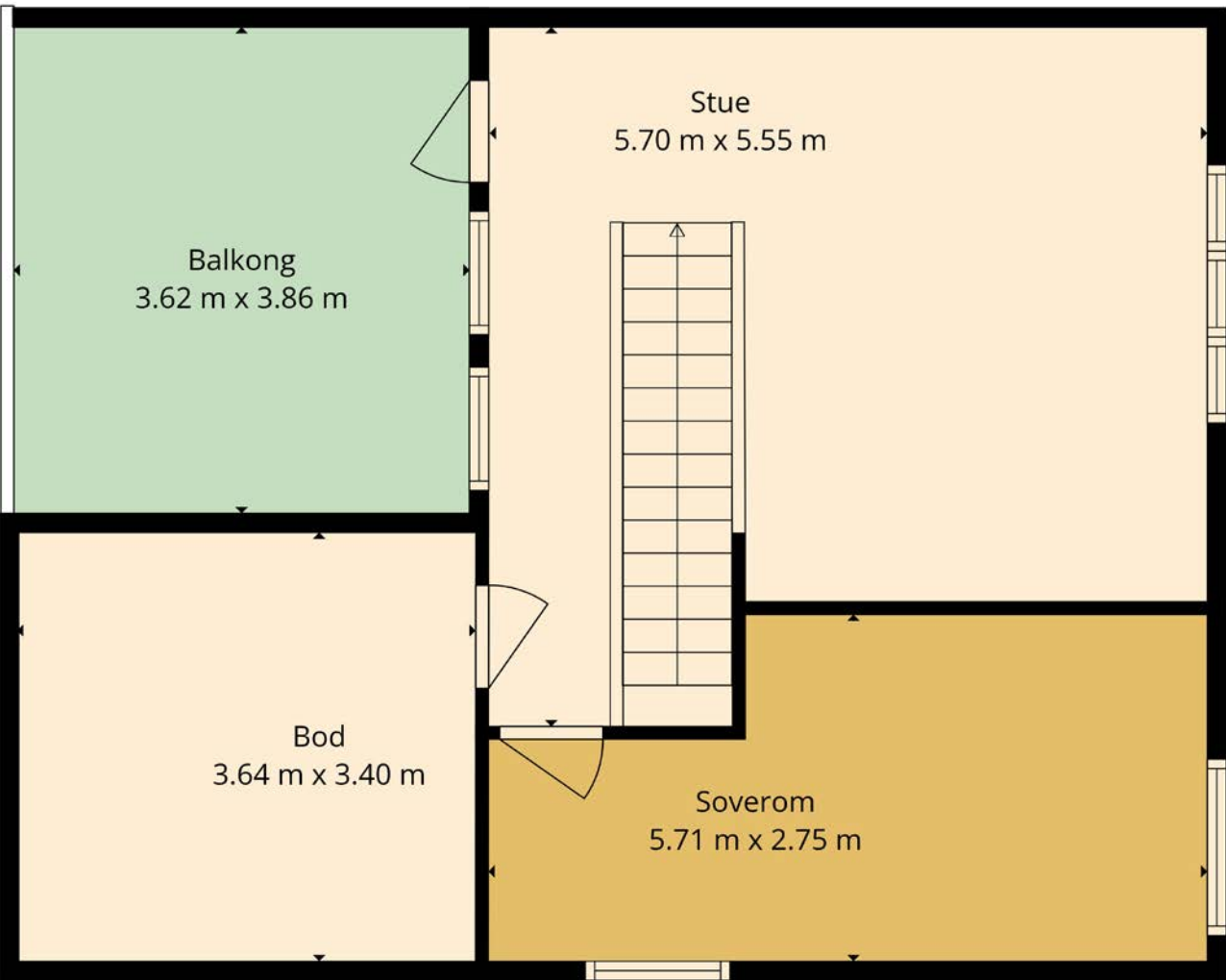
2. etasje



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

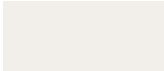
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

3. etasje



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Om prosjektet

Generell informasjon om prosjektet

Om prosjektet

Loftetasje:

BRA-i 37 kvm: Loftstue, soverom og bod

TBA 14 kvm: Terasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 71 kvm: Gang, 2 bad og 3 soverom

TBA 99 kvm: Terasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 71 kvm: Entré, bad, bod og stue/kjøkken

Garasje:

BRA-e 31 kvm: Garasje

Kort fortalt

- Stilren halvpart over tre etasjer.
- Helt ny, med moderne standard.
- Boligen har 5-års nybyggergaranti.
- Dobbeltgarasje med lader for elbil.
- Asfaltert gårdsplass for parkering.
- Herlig markterrasse på 99 kvm.
- Usjenert takterrasse m/vid utsikt.
- Entreen utstyrt med varmekabler.
- Åpen, sosial stue-/kjøkkenløsning.
- Topp moderne kjøkken i boligen.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Det er vinskap og kaffemaskin.
- Kjøkkenet utstyrt med to kjøleskap.
- Innbydende stue med store vinduer.
- Herlig loftstue for ekstra spillerom.
- Tre flislagte bad m/vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin nede.

- Fire soverom, ett med flott walk-in.
- Lagring i to boder inne.
- Et balansert ventilasjonsanlegg.

Entré

Velkommen inn et nydelig familiehjem med høy funksjonalitet og god fleksibilitet. Entreen gir et godt førsteinntrykk, med downlights, varmekabler og store gulvfliser av typen Opus stone beige. Tilknyttet entreen finner man en hendig bod, og yttertøyet ryddes enkelt bort i en stor og plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter i sort innramming. I boligen er det listfri overgang mellom tak og vegger – stilrent og gjennomført. Ingenting er overlatt til tilfeldighetene, og 1-stavs tregulv fra Bjelin av type Larvik er gjennomgående i alle oppholdsrom.

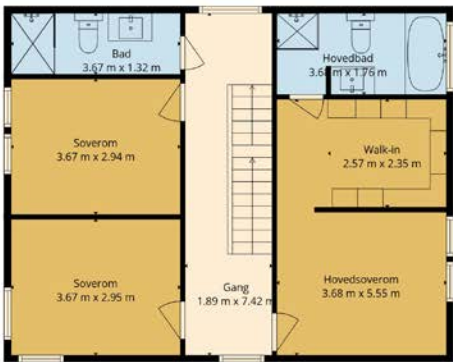
Stue

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent og innbydende allrom, der en stor vindusflate i front sørger for mye naturlig lys og bidrar til en god romfølelse. Vinduene inkluderer en skyvedør til markterrassen, og om sommeren får man et stort ekstra areal i forlengelse av stuen.

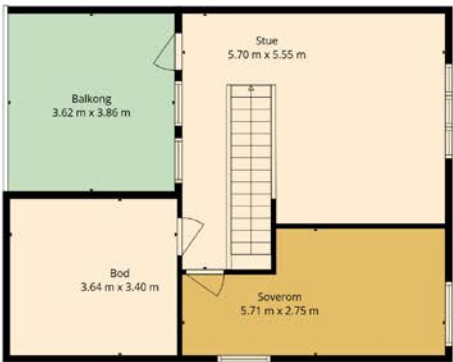
Dagslyset suppleres fint av downlights, og det lekke tregulvet har varme og kombineres med beige veggflater for et delikat uttrykk. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spisebord ved kjøkkeninnredningen. Trappen opp til 2. etasje glir sømløst inn i interiøret, med eiketrinn og glassrekkverk.

Kjøkken

Kjøkkenet er stilrent, moderne og velutstyrt; med mye oppbevaring og fine arbeidsflater for familien. Plassen er godt utnyttet, der flotte skap dekker



2. Etasje



3. Etasje



1. Etasje

Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

endeveggen og suppleres av en funksjonell L-form med barløsning mot stuen. Platetoppen er integrert i barløsningen, optimalt for sosial matlaging når man har gjester på besøk.

Innredningen ble levert av Svane Alnabru, med sorte, glatte fronter, lekkert vitrineskap, stor oppvaskkum i sort utførelse og lys benkeplate i flott marmormønster. Over benken har kjøkkenet en lyslist, og ved kokesonen er en integrert benkeventilator etablert. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, kaffemaskin, induksjonstopp, Liebherr venskap, oppvaskmaskin og to kjøleskap med fryser. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.

Loftstue
Øverst finner man en kjærkommen stue for familien, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning. Lyset strømmer inn fra store vinduer, inkludert takvinduer og en glassdør til takterrassen. Stilen er lik den i hovedstuen; downlights, 1-stavs tregulv og beige veggflater. Stuen er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Bad/wc/vaskerom
Planløsningen byr på tre lekre bad, ett i 1. etasje og to i 2. etasje. Badet nede har en moderne finish med downlights i taket og store, grå fliser på overflatene. Mønstrede gulvfliser fortsetter opp på den ene vegg, en fin kontrast som bryter opp og gir ekstra liv til rommet. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har varmekabler og vegghengt toalett.

Et dusjhjørne er utstyrt med mosaikkfliser, sort regnfallsdusj og innfellbare glassdører. Baderomsinnredningen ble levert av Viking bad,

bestående av heldekkende servant med sorte skuffer og et rundt speil med integrert belysning. For et helhetlig uttrykk er innredningen den samme på de øvrige badene.

Bad 2 og 3
Badene i 2. etasje er innredet med store, duse fliser for et stilrent uttrykk. Begge badene har downlights, varmekabler og vegghengt toalett. Det ene badet ligger i tilknytning til hovedsoverommet – en behagelig hverdagsluksus.

På badet er det både et dusjhjørne og et deilig badekar med dusjløsning, hvor førstnevnte har mosaikkfliser, sort regnfallsdusj og innfellbare glassdører. Det andre badet har et dusjhjørne med glassvegg og samme type garnityr.

Soverom og garderobe
Boligen har fire stilfulle soverom, fordelt med ett i loftsetasjen og tre sammen i 2. etasje. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter, og ved behov kan rommene benyttes som kontor eller ekstra stue. Hovedsoverommet ligger i en privat masterfløy med eget bad og walk-in closet.

Her får man hotellfølelsen hjemme, og rommet er et herlig tilholdssted i en hektisk hverdag. Garderoben har downlights i taket, og det er mye oppbevaring i et stort skap med hyller, skuffer og klesoppheng. Ekstra lagringsplass finnes i en utebod og i to boder inne – en ved entreen og en på loftspanet.

Beliggenhet og adkomst
St. Olavs gate 47A ligger i et attraktivt område i Lillestrøm, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Nabolaget Roald Amundsens gate/Vigernes er kjent for sitt gode

naboskap og opplevd trygghet, med en trygghetsscore på 91/100.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer fra Roald Amundsens gate, kun 3 minutters gange unna. Lillestrøm stasjon, som tilbyr 10 ulike linjer, ligger 17 minutters gange fra eiendommen. For de som pendler til Oslo, tar det cirka 24 minutter med tog til Oslo S.

Området har et godt utvalg av skoler og barnehager. Vigernes skole for 1-7 klasse er bare 3 minutters gange unna, mens Lillestrøm videregående skole ligger 19 minutter unna. Det finnes også flere barnehager i nærheten, som Lillestrøm barnehage, kun 6 minutters gange fra eiendommen.

For daglige innkjøp er Rema 1000 Meierikvartalet og Coop Extra Kjerulfs Gate begge innen 11 minutters gange. Lillestrøm Torv, med et bredt utvalg av butikker og tjenester, ligger 13 minutter unna.

Sport og fritidsaktiviteter er lett tilgjengelig, med Vigernes skole aktivitetshall og Lillestrøm Idrettspark innen kort avstand. Lillestrøm Idrettspark tilbyr fotball, friidrett, sandhåndball og tennis, og ligger kun 9 minutters gange fra eiendommen.

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

Areal fra - til
BRA - i: 179 - 179 m²
BRA - e: 31 - 31 m²

Garasje/Parkering
Med boligen følger det en frittstående

dobbelgarasje, med innlagt strøm, elektrisk portåpner og et samlet areal på ca. 31 kvm. En lader for elbil er installert, så her er alt tilrettelagt for enkle hverdager og behagelig komfort. Tilknyttet garasjen har boligen en asfaltert gårds plass med tujahekk mot naboen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Boder
Boligen har innvendig bod, samt ytterligere lagringsplass i egen garasje.

Fremdriftplan og ferdistillelse
Det vil foreligge ferdigattest ved overtagelse.

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
700.1 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Beliggenheten er ideell for familier, i trygge og rolige omgivelser med gangavstand til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Her bor man tilbaketrukket fra bykjernen, samtidig som det er gangavstand til alle fasiliteter og servicetilbud i sentrum. Tomten rammes fint inn av hekker, og en asfaltert gårds plass ved garasjen fortsetter rundt to av husveggene.

Stuen har utgang til en herlig markterrasse på hele 99 kvm. Størrelsen gir diverse soner til ulikt bruk, og uteplassen skjermes godt av en rekke leegger. Belysning er montert, og terrassen har utestikk, vannkran og en stor, elektrisk markise. Det flotte uterommet innbyr til både stille stunder og store, sosiale sammenkomster.

Terrassen er plassert på hjørnet, så her kan man enkelt flytte seg etter solen gjennom dagen. Sommerdagene tilbringes også på en herlig takterrasse med adkomst fra loftstuen. Uteplassen måler ca. 14 kvm, utstyrt med belysning og stikkontakt. Takterrassen er helt usjenert, og her får man vidstrakt utsikt over Lillestrøm. De subtile lampene på terrassen går også igjen rundt huset, noe som gir god belysning på kveldene.

Leveranse

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Svane Alnabru i sort utførelse.
Integrerte hvitevarer fra Electrolux:
- Induksjonstopp med avtrekk/vifte
- Ovn
- Oppvaskmaskin
- Kaffemaskin
- 2 kjøleskap med frys
- Vinskap fra Liebherr
Benkeplate og vask tilpasset design og funksjon i laminat. Det er også vitrineskap med lys.

Bad
3 stk bad, alle med sorte armaturer fra Viking Bad. Ett bad med badekar fra Viking Bad.
Flislagte gulv og vegger:
Bad 1 etg: Pulido Larocca Naturale 60x120cm på vegg - LArocca Naturale 60x60 cm på gulv - mosaikk i dusjsone.
Bad 2 og 3: Alena beige 60x120 cm på vegg - Alena beige 60x60 på gulv - mosaikk i dusjsone.
Fliser i gang: Opus stone beige i 60x60 cm format.
Vegghengte toaletter fra Viking Bad og moderne baderomsinnredning i sort matt utførelse med hel

servant i hvit utførelse.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i bad 1 etg.
Baderomsinnredninger er fra Viking bad i størrelse 120 cm og 90 cm bredde.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Generelt
Boligen leveres nøkkelferdig i henhold til bustadoppføringslova.
Alle arbeider er utført i henhold til gjeldende tekniske forskrifter.
Ferdigattest foreligger ved overtakelse.
Boligen består av stue, kjøkken, 4 soverom, 3 bad, 2 boder, loftstue, takterrasse og separat dobbel garasje.
Boligen er levert i fra 1,2,tre elementfabrikk i Horten.
Elektriker er utført av Eltera Råholt
Rørleggerarbeid er utført av Lørenskog VVS, samt Vanntett Rørservice AS

Snekker er D & M Byggservice AS
Graving er utført av Thore Lundhagen Graving og Transport AS
Vinduer fra Uldal.

Garantier og dokumentasjon
Boligen leveres med 5 års garanti i henhold til bustadoppføringslova.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) overleveres ved overtakelse.

Gulv og overflater
Gulv: 1-stavs gulv fra Bjelin type Larvik i alle oppholdsrom.
Fliser Bad: Se punk under “Bad og Våtrom”
Fliser Gang: Fliser i gang: Opus stone beige i 60x60 cm format.
Vegger og tak: Sparklet og malt i lys standardfarge (NCS-S Beige) på vegger og farge Refleksjon i tak.
Listefritt mellom vegg og tak. Utforinger i gips i alle vinduer er listefritt, sparklet og malt. Gulvlister i Sort utførelse i NCS-8500.
Trapp: Trapp levert fra Espa Snekkerverksted AS i sort utførelse NCS-8500 med glassrekkverk og eik i trappetrinn.
Dører: Innerdører levert i Sort utførelse NCS-8500 fra Opus/Monter. Ytterdør fra Swedoor i sort utførelse.

Konstruksjon
Utvendig tak: Levert fra Nortekk med Lindab takplater.
Takrenner/nedløp: Levert i sort utførelse.
Brannstige: Levert i sort utførelse fra Modum stiger Jessheim.
Kledning: Liggende utvendig kledning med noe stående rundt vinduer.
Fundament: Bolig og garasje er levert på støpt såle.
Takterrasse: Ferdig opparbeidet med dekke og

rekkverk.
Markterrasse: Det er markterrasse på store deler av tomten.
Gårdsplass: Denne er opparbeidet med asfalt og tujahekk (mot nabo).
Garasje: Dobbelt garasje, frittstående, med elektrisk port og innlagt strøm. Denne har også montert el-lader til bil.

Balkonger/terrasser/uteplasser
Takterrasse: Ferdig opparbeidet med dekke og rekkverk.
Markterrasse: Det er markterrasse på store deler av tomten.

Energimerking
Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

El-anlegg
Downlights i kjøkken, stue, bad, loftstue, walkin garderobe og gang.
Sikringsskap med automatsikringer.
Det er lagt inn fiber og bredbånd på boligen, tilknytning må gjøres av kjøper.

Oppvarming
Oppvarmingen er elektrisk, via gulvvarme i entreen, i stuen, på alle badene og i boden nede. I rommene med gulvvarme er det varmemefolie der det er parkett

og varmekabler der det er flislagt. Boligen har også et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Fibernett er lagt til boligen, og tilknytning må gjøres av kjøper. Utvendig solskjerming er levert av Nordic Solskjerming. Disse er utstyrt med solcellepanel og styres via fjernkontroll.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator for å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Informasjon om vannavgift

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Tilbud på 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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse, kan kjøper overta og ta i bruk boligen. Se for øvrig punkt om "Fremdriftsplan og ferdigstillelse".

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Legalpant

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

Vei

Generelle kjøpsbetingelser

Lovanvendelse

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Boligoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Boligoppføringsloven kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger

skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og kjøpet er tinglyst.

Tilvalg og endringer

Frist for tilvalg er gått ut.

Det er gjort endringer og tilvalg i regi av selger.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av boligoppføringsloven § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og derved kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling, kan bli betydelig, blant annet avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Viktig informasjon

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Hvitvasking
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.

Kjøpekontrakt
Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Ansvarlig megler
Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Ansvarlig megler bistås av
Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF
alexander.sovik@aktiv.no

Tlf: 982 39 649

Oppdragstaker
Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand,
organisasjonsnummer 981129792
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

Salgsoppgavedato
24.10.2025

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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
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.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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





Arealmålingsrapport

St. Olavs gate 47 A, 2004 LILLESTRØM
LILLESTRØM kommune
gnr. 81, bnr. 2357



Befaringsdato: 26.09.2025 Rapportdato: 17.10.2025 Oppdragsnr.: 13907-3237 Referansenummer: RH1029

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

Gyldig rapport
17.10.2025
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

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.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig			
	Anvendelse		
	Byggeår 2025	Kommentar Eiendomsverdi.no	

Garasje			
	Anvendelse		
	Byggeår	Kommentar	

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

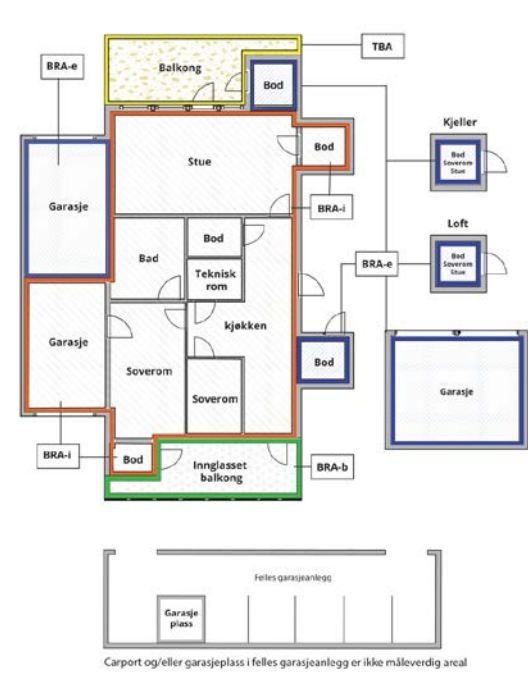
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftetasje	37			37	14	17	54
2. Etasje	71			71			71
1. Etasje	71			71	99		71
SUM	179				113	17	196
SUM BRA	179						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Loftstue, soverom, bod		
2. Etasje	Gang, bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré, bad, bod, stue/kjøkken		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Originale tegninger er ikke fremvist.

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Originale tegninger er ikke fremvist.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	169	10
Garasje	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
26.9.2025			Jo Henrik Stigen Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	2357	0	700.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

St. Olavs gate 47 A

Hjemmelshaver

Hjortero AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Under befaring	Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.09.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

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

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

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

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

Personvern

iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se

www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Egne forutsetninger

Takstmann er rekvirert av Tom- Richard Seim for å måle areal på ovennevnte adresse. Det er ikke lagt vekt på andre forhold en arealmålingen. Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "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.

Leveransebeskrivelse

Tomannsbolig St Olavs gata 47 A – 2004 Lillestrøm

1. Generelt

- Boligen leveres nøkkelferdig i henhold til bustadoppføringslova.
- Alle arbeider er utført i henhold til gjeldende tekniske forskrifter.
- Ferdigattest foreligger ved overtakelse.
- Boligen består av stue, kjøkken, 4 soverom, 3 bad, 2 boder, loftstue, takterrasse og separat dobbel garasje.
- Boligen er levert i fra 1,2,tre elementfabrikk i Horten.
- Elektriker er utført av Eltera Råholt
- Rørleggerarbeid er utført av Lørenskog VVS, samt Vanntett Rørservice AS
- Snekker er D & M Byggservice AS
- Graving er utført av Thore Lundhagen Graving og Transport AS
- Vinduer fra Uldal.

2. Gulv og overflater

- **Gulv:** 1-stavs gulv fra Bjelin type Larvik i alle oppholdsrom.
- **Fliser Bad:** Se punk under “Bad og Våtrom”
- **Fliser Gang:** Fliser i gang: Opus stone beige i 60x60 cm format.
- **Vegger og tak:** Sparklet og malt i lys standardfarge (NCS-S Beige) på vegger og farge Refleksjon i tak. Listefritt mellom vegg og tak. Utføring i gips i alle vinduer er listefritt, sparklet og malt. Gulvlister i Sort utførelse i NCS-8500.
- **Trapp:** Trapp levert fra Espa Snekkerverksted AS i sort utførelse NCS-8500 med glassrekkverk og eik i trappetrinn.
- **Dører:** Innerdører levert i Sort utførelse NCS-8500 fra Opus/Monter. Ytterdør fra Swedoor i sort utførelse.

3. Kjøkken

- Kjøkkeninnredning fra Svane Alnabru i sort utførelse.
- Integrerte hvitevarer fra Electrolux:
 - Vinskap fra Liebherr
 - Induksjonstopp med avtrekk/vifte
 - Ovn
 - Oppvaskmaskin
 - Kaffemaskin
 - 2 kjøleskap med frys
- Benkeplate og vask tilpasset design og funksjon i laminat. Det er også vitrineskap med lys.

4. Bad og våtrom

- 3 stk bad, alle med sorte armaturer fra Viking Bad.
- Ett bad med badekar fra Viking Bad.
- Flislagte gulv og vegger:
 - Bad 1 etg: Pulido Larocca Naturale 60x120cm på vegg - LArocca Naturale 60x60 cm på gulv - mosaikk i dusjsone.
 - Bad 2 og 3: Alena beige 60x120 cm på vegg - Alena beige 60x60 på gulv - mosaikk i dusjsone.
 - Fliser i gang: Opus stone beige i 60x60 cm format.
- Vegghengte toaletter fra Viking Bad og moderne baderomsinnredning i sort matt utførelse med hel servant i hvit utførelse.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i bad 1 etg.
- Baderomsinnredninger er fra Viking bad i størrelse 120 cm og 90 cm bredde.

5. Tekniske installasjoner

- **Oppvarming:** Varmekabler på bad, bod og gang, folie på stue og kjøkken.
- **Ventilasjon:** Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra Flexit.
- **Peis:** Rørpipe og peis fra Schiedel, montert og godkjent.
- **Solskjerming:** Utvendige solskjerminger montert på vinduer, samt markise fra Nordic Solskjerming. Disse styres via fjernkontroll og er utstyrt med solcellepanel.

6. Utomhus og tilleggsarealer

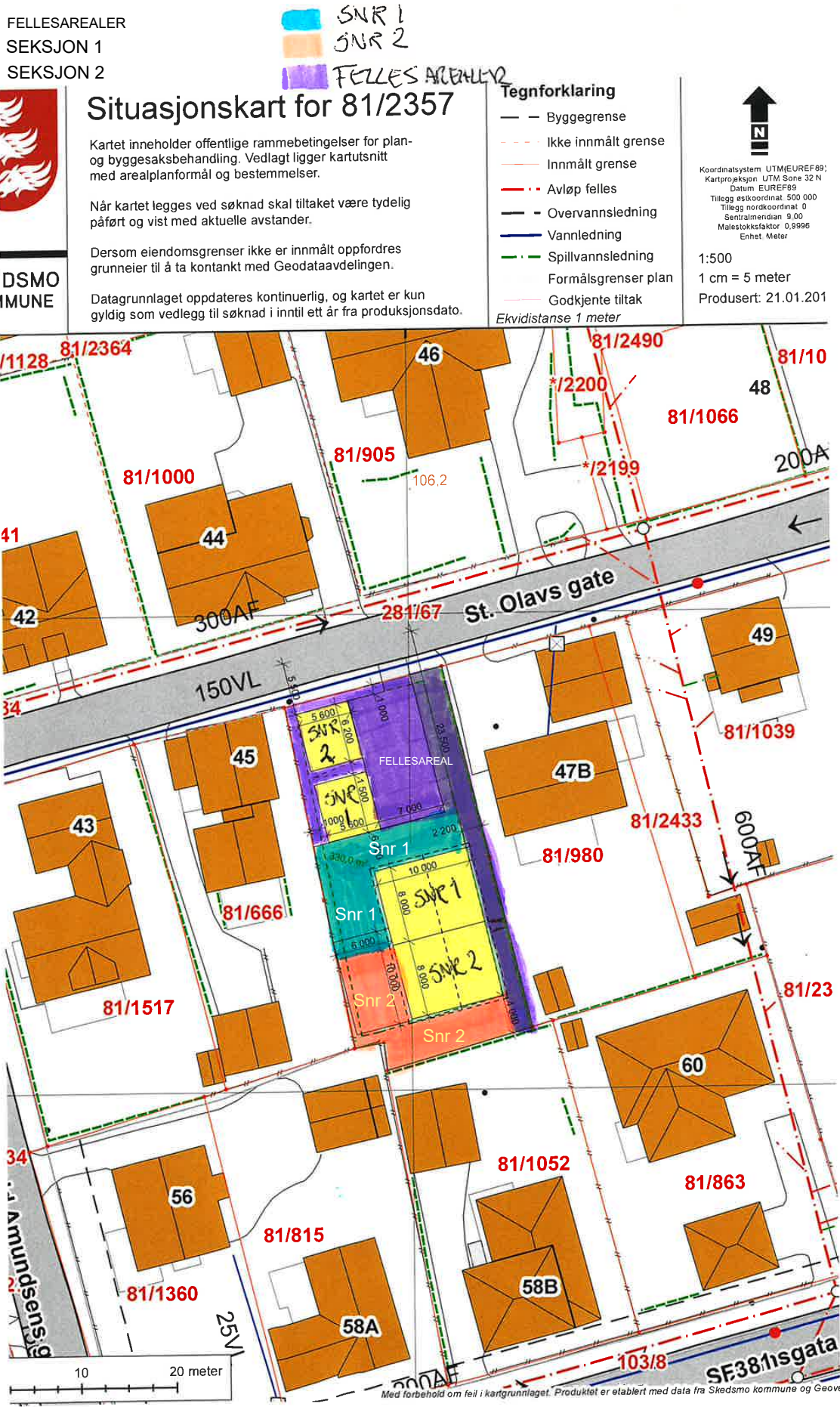
- **Takterrasse:** Ferdig opparbeidet med dekke og rekkverk.
- **Markterrasse:** Det er markterrasse på store deler av tomten.
- **Gårdsplass:** Denne er opparbeidet med asfalt og tujahekk (mot nabo).
- **Garasje:** Dobbel garasje, frittstående, med elektrisk port og innlagt strøm. Denne har også montert el-lader til bil.
- **Utvendig tak:** Levert fra Nortekk med Lindab takplater.
- **Takrenner/nedløp:** Levert i sort utførelse.
- **Brannstige:** Levert i sort utførelse fra Modum stiger Jessheim.
- **Kledning:** Liggende utvendig kledning med noe stående rundt vinduer.
- **Fundament:** Bolig og garasje er levert på støpt såle.

7. Elektrisk og kommunikasjon

- Downlights i kjøkken, stue, bad, loftstue, walkin garderobe og gang.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Det er lagt inn fiber og bredbånd på boligen, tilknytning må gjøres av kjøper.

8. Garantier og dokumentasjon

- Boligen leveres med 5 års garanti i henhold til bustadoppføringslova.
- FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) overleveres ved overtakelse.



FELLESAREAL

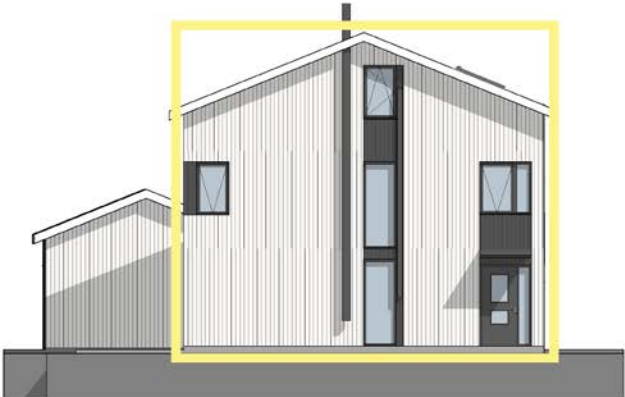
SEKSJON 1

SEKSJON 2

SEKSJON 2 Hagen

Gnr. 81 / Bnr. 2357

SEKSJON 2



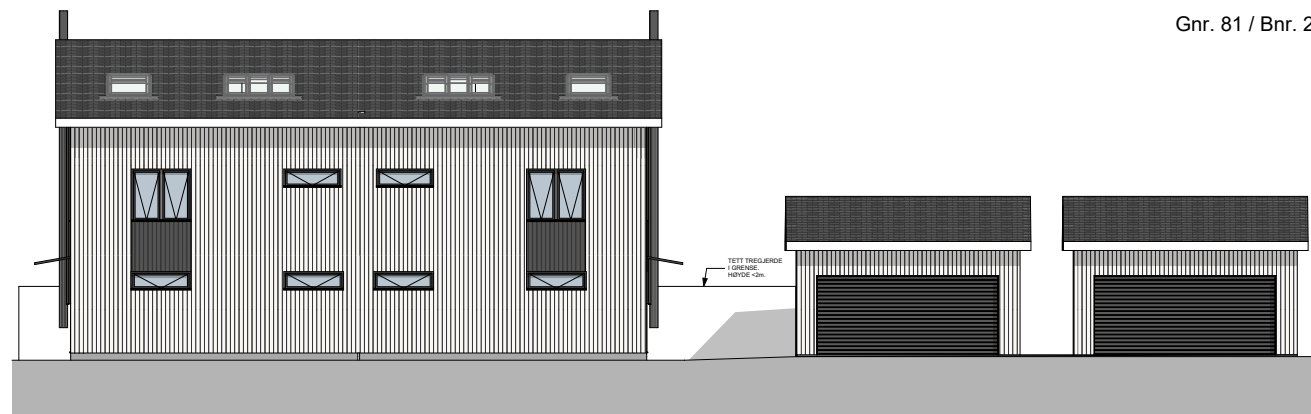
1:100 Fasade Sør

SEKSJON 1



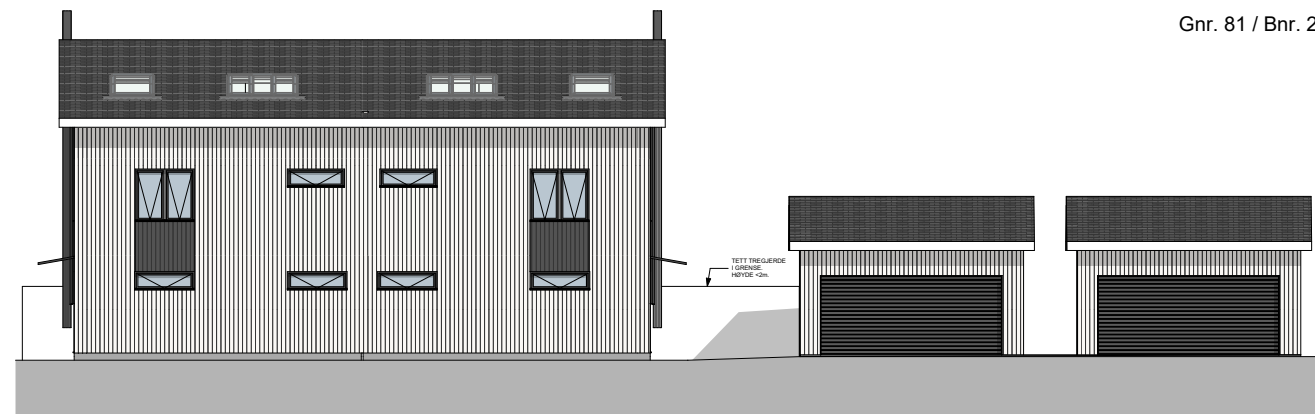
1:100 Fasade Nord

Prosjektet skal utføres i henhold til de tekniske bestemmelser som er fastlagt i de tekniske bestemmelser for byggesaker i kommunen.											
Dette tegningssett er utarbeidet av VIT AS, og er utarbeidet i henhold til de tekniske bestemmelser for byggesaker i kommunen.											
Tegningstype: Fasade nord og sør											
Tegningssett: A40-1								Rev: B03			
Sjekkliste: 11/10/24 11/10/24 11/10/24 11/10/24 11/10/24 11/10/24 11/10/24 11/10/24 11/10/24 11/10/24											
Merknader alle tegninger:											
Alle mål må kontrolleres på stedet i god tid før produksjon. Eventuelle avvik må avklares med arkitekt.											
Tegnet er utarbeidet i henhold til de tekniske bestemmelser for byggesaker i kommunen. VIT AS er ansvarlig for utarbeidelsen av tegningene. Eventuelle feil eller mangler i tegningene er ikke ansvarlig for. Tegningene er utarbeidet i henhold til de tekniske bestemmelser for byggesaker i kommunen.											
Alle tegninger og løsninger må ses i sammenheng med og utføres i tråd med rapporten utarbeidet av andre rådgivere. Merk spesielt krav i brannrapport.											
Prosjekt: St. Olavs gate 47											
St. Olavs gate 47											
2004 Lillesand - GBNR 81/2357											
Rådgiver: Hjortero AS											
Firma: VIT AS, reg. nr. 872 084 542											
Beregnet av: 2024/09/27 11/10/24 11/10/24 11/10/24 11/10/24 11/10/24 11/10/24 11/10/24 11/10/24 11/10/24											
Målestokk: 1:100											
Dato: 27.9.2024											
Tegner: THA											
Kontroll: CSO											
Status: Rammesøknad											
Side nr: 2410								Rev: B03			
Tegningstype: Fasade nord og sør											
Tegningssett: A40-1								Rev: B03			



SEKSJON 1

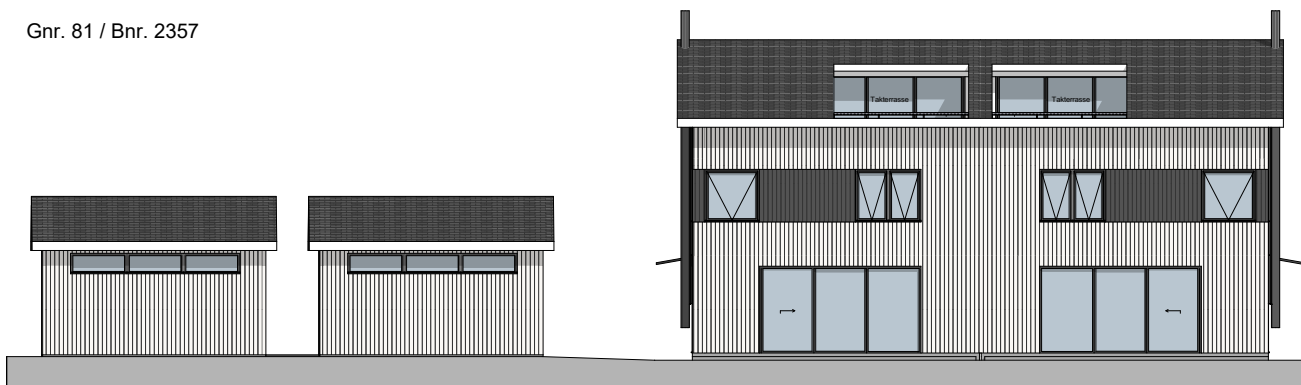
SEKSJON 2



SEKSJON 1

SEKSJON 2

Gnr. 81 / Bnr. 2357



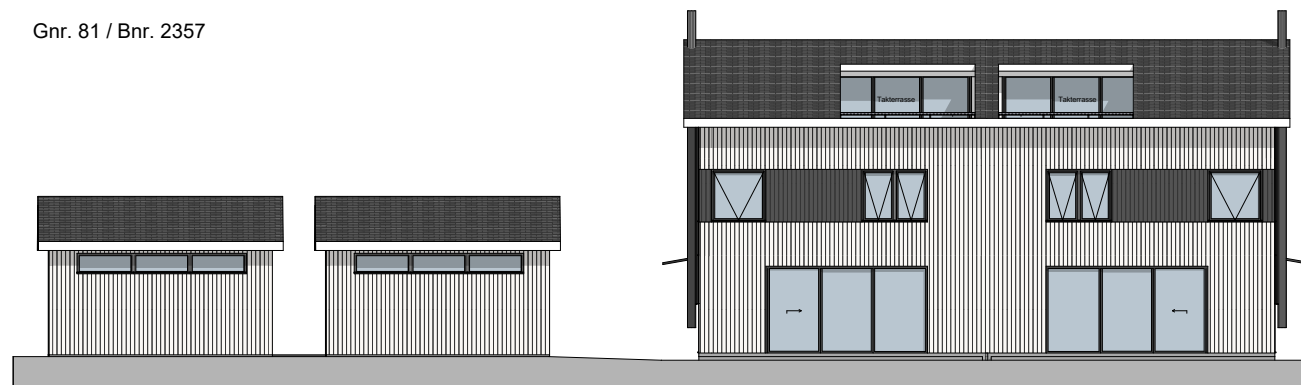
1:100 Fasade Vest

SEKSJON 1

SEKSJON 2

[illegible]

Gnr. 81 / Bnr. 2357



1:100 Fasade Vest

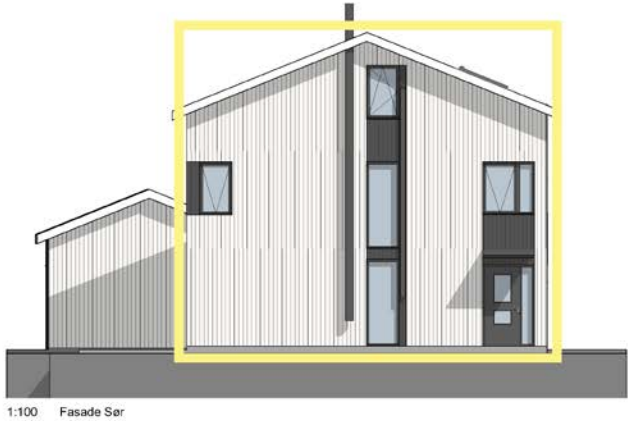
SEKSJON 1

SEKSJON 2

[illegible]

Gnr. 81 / Bnr. 2357

SEKSJON 2



1:100 Fasade Sør

SEKSJON 1



1:100 Fasade Nord

Prosjekt: St. Olavs gate 47 St. Olavs gate 47 2004 Lillesand - GBNR 81/2357									
Byggherre: Hjortero AS									
Form: VIT									
Arkitekt: THA									
Dato: 27.9.2024									
Tegner: CSO									
Kontroll: Rammesøknad									
Skala: 1:100									
Blatt nr: 2410									
Tegning: Fasade nord og sør									
Rev: B03									

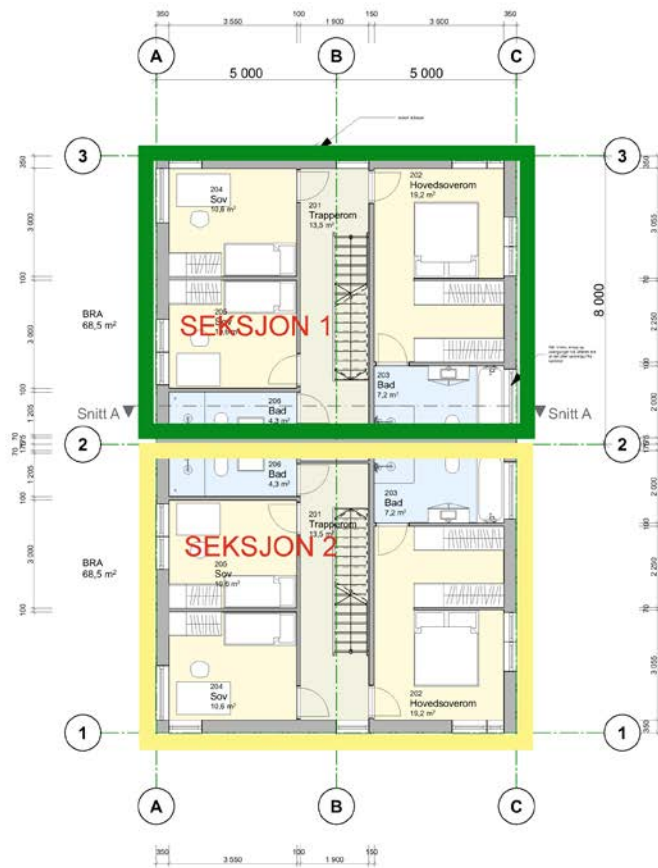
3. ETASJE: SEKSJON 1 OG 2

SEKSJON 1
SEKSJON 2



Prosjekt: St. Olavs gate 47 St. Olavs gate 47 2004 Lillesand - GBNR 81/2357									
Byggherre: Hjortero AS									
Form: VIT									
Arkitekt: THA									
Dato: 27.9.2024									
Tegner: CSO									
Kontroll: Rammesøknad									
Skala: 1:100									
Blatt nr: 2410									
Tegning: Plan 3. etasje									
Rev: B02									

2. ETASJE: SEKSJON 1 OG 2



SEKSJON 1

SEKSJON 2

[illegible]

1. ETASJE: SEKSJON 1 OG 2



● SEKSJON 1
● SEKSJON 2

[illegible]

Oppdragsnummer: 1106255056

Formidlingsnummer:

Elektronisk tinglysing - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:

Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 981129792

Dersom e-tinglysing ikke lar seg gjøre, eller bank får feilmelding, må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

**KJØPEKONTRAKT
FAST EIENDOM UNDER OPPFØRING**

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (boligoppføringsloven) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Selger

Tom-Richard Seim Sigurds gate 26 2004 Lillestrøm	17.07.1976
E-post: tomrichard.seim@gmail.com Telefon: 982 04 222	

Kjøper

1. SALGSOBJEKT
Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eiendom som vil bli betegnet med et særskilt gårds- og bruksnummer. Endelig gårds- og bruksnummer vil foreligge etter fradeling fra den eiendom som denne eiendommen nå er en del av. Det særskilte gårds- og bruksnummer kalles heretter <i>eiendommen</i> .

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Hjortero AS – Org.nr. 914558565

Eiendommen ligger på eiertomt under fradeling fra St. Olavs gate 47A, gnr. 81, bnr. 2357 (Ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune.

Eiendommens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Side **1** av **9**

Initialer selger

Initialer kjøper

Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt. Eiendommen er betegnet som nummer i salgsoppgaven.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør kroner kroner.

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp i kroner
Kjøpesum	
Totalt	

I tillegg kommer tinglysingsgebyr kr 545 og attestgebyr kr 260 for hvert pantedokument som kjøper i tillegg ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysningstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme, og det er kjøper som er ansvarlig for ev. mellomværende.

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger, som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, organisasjonsnummer 984484496
Telefon: 913 17 607
E-post til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

Initialer selger

Initialer kjøper

Side **2** av **9**

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkontonummer 1271 32 97087, tilhørende Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand og merkes med følgende KID: 110625505620.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Selger skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. boligoppføringsloven § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntre betalingsplikten straks garanti etter boligoppføringsloven § 12 er stilt.

Dersom garanti etter boligoppføringsloven § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøtet til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrekk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkontonummer 1271 32 97087, tilhørende Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, merkes med følgende KID: 110625505620, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til boligoppføringsloven § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. boligoppføringsloven § 46. Alternativt må selger stille garanti etter boligoppføringsloven § 47.

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Gjennomføring av oppgjør vil kunne ta lengre tid i ferier og rundt typiske overtakelsesdatoer, så som 1. og 15.

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglerforetakets klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller

bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. boligoppføringsloven § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til selger er oppfylt, gis meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parters samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter Lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter boligoppføringsloven § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter boligoppføringsloven § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

6. HEFTELSER

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendom som denne eiendommen er en del av, og har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Kjøper er kjent med eiendommens heftelser og rettigheter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses heftelser og rettigheter som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder for eksempel vei, vann, avløp, drift og vedlikehold av eventuelle fellesområder og energi/nettverk m.m.

Selger gir herved Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av panteheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser og de pengeheftelser det er avtalt at kjøper skal overta. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og meglerforetaket dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand fullmakt til å påføre gårds- og bruksnummer på skjøtet. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utsteder selger skjøte med like andeler til hver av kjøperne, med mindre kjøperne har gitt skriftlig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest sendes meglerforetaket i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Overtagelse

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varslings ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen forutsatt at fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Initialer selger

Initialer kjøper

Kjøper gjøres oppmerksom på at eventuelle fellesarealer overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

Inntil samtlige eiendommer på byggefeltet er ferdigstilt, har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter selger å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningsalg må dekkes av kjøper. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i boligoppføringsloven kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. boligoppføringsloven § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. boligoppføringsloven § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. boligoppføringsloven § 11 (4).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Initialer selger

Initialer kjøper

Eiendommen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

12. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av boligoppføringsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må kjøper reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

13. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

14. FORSIKRINGER

Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 13 siste ledd. I brann eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Kjøper er forpliktet til å forsikre eiendommen fra overtakelse.

Initialer selger

Initialer kjøper

15. FORBEHOLD

Følgende forbehold er tatt fra kjøpers side:

Kjøper skal uten ugrunnet opphold varsle selger skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes meglerforetaket.

16. UTVENDIGE AREALER

Eiendommen skal leveres med utvendige arealer, opparbeidet og beplantet i henhold til leveransebeskrivelse. Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Kontraktens punkt 12 om mangler er også gjeldende for utvendige arealer.

17. AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av boligoppføringsloven § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og derved kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling, kan bli betydelig, blant annet avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

18. ANNET

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

19. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller boligoppføringsloven krever skriftlighet.

20. VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneting som rett verneting for tvister etter denne kontrakt.

21. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av avtalen:

- Salgsoppgave med vedlegg datert 17.10.2025

Initialer selger

Initialer kjøper

- Grunnboksutskrift datert **Mangler data**

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder 1 - ett - eksemplar og 1 - ett - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato:

Hjortero AS

Tom-Richard Seim

Nabolagsprofil

St. Olavs gate 47A - Nabolaget Roald Amundsens gt./Vigernes - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Roald Amundsens gate Linje 320, 470, 480, 490	3 min 0.2 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 22 km
Oslo Gardermoen	27 min

Skoler

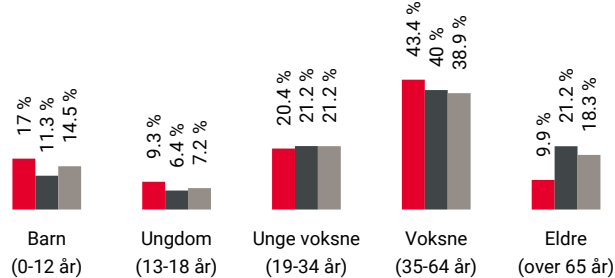
Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	3 min 0.3 km
Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	23 min 2 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	7 min 2.9 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	10 min 4.6 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	10 min 5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	19 min 1.7 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	6 min 2.8 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Roald Amundsens gt./Vigernes	1 815	751
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	6 min 0.5 km
Lillehagen Fus barnehage (1-5 år) 82 barn	12 min 1 km
Måsan barnehage (1-5 år) 54 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Meierikvartalet	11 min
Coop Extra Kjerulfs Gate	11 min

Initialer selger

Initialer kjøper



Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 86/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100

Sport

- 

Vigernes skole

Aktivitetshall, ballspill

6 min



0.6 km
- 

Lillestrøm Idrettspark

Fotball, friidrett, sandhåndball, tennis

9 min



0.6 km
- 

EVO Lillestrøm

12 min

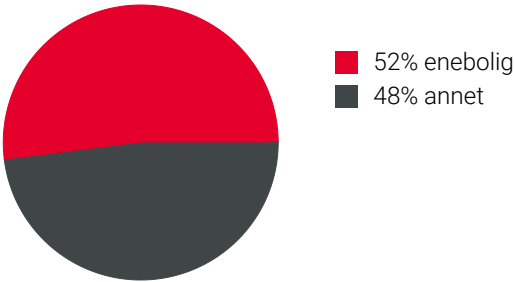

- 

Fresh Fitness Lillestrøm

15 min



Boligmasse



«Hyggelige og trivelige folk»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

Lillestrøm Torv

13 min

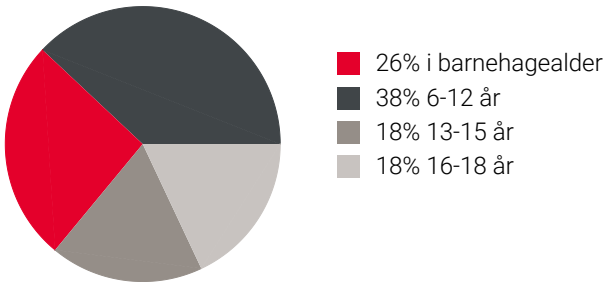

- 

Vitusapotek Lillestrøm Torv

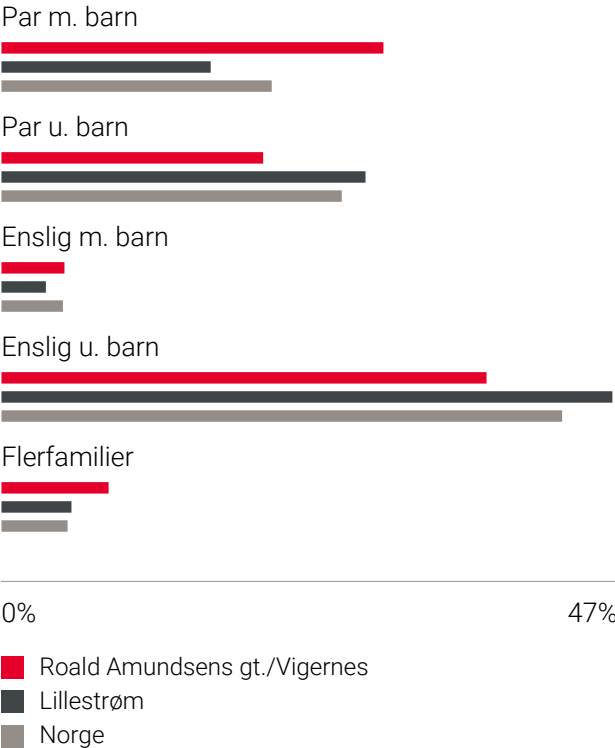
13 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)

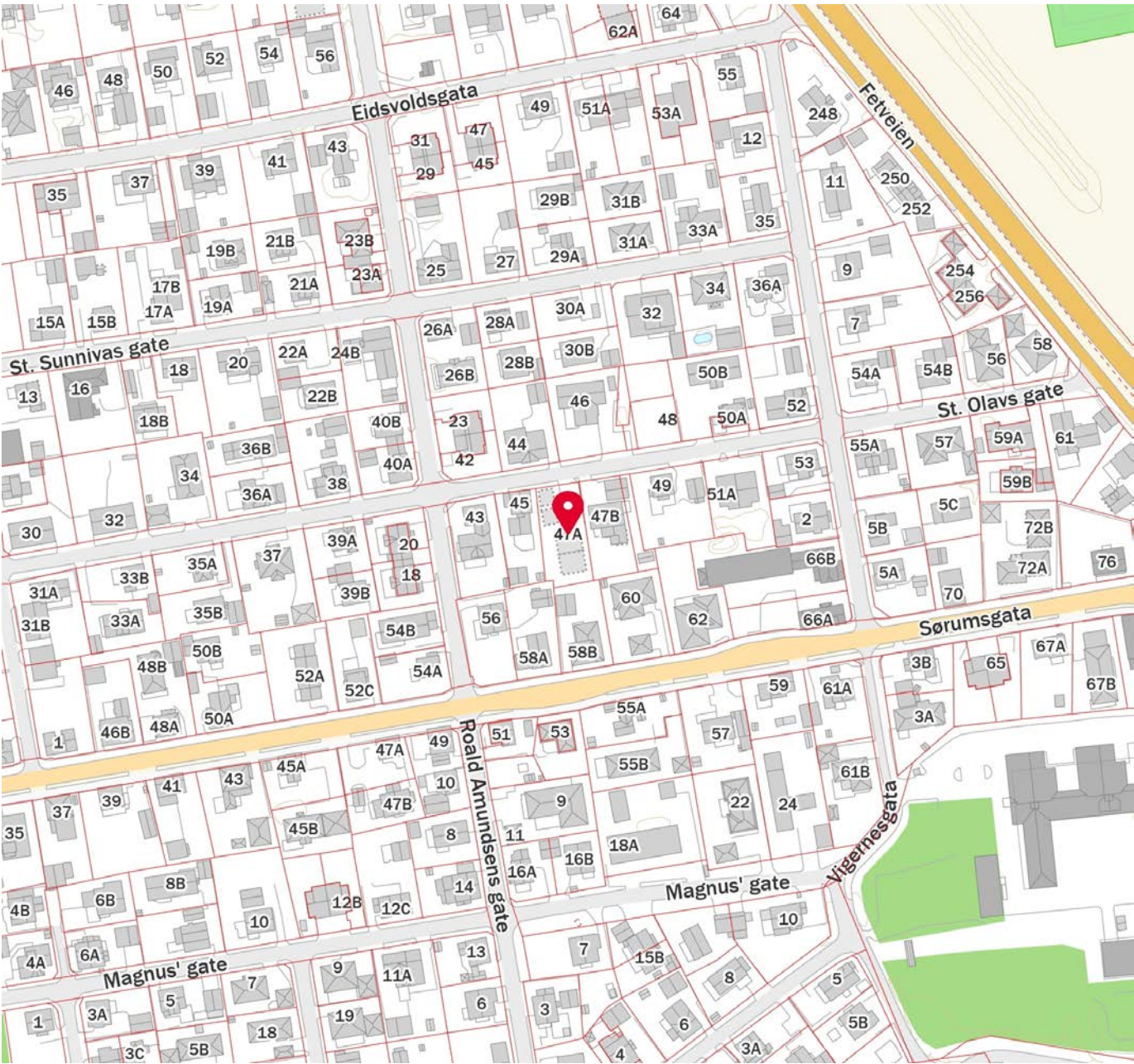
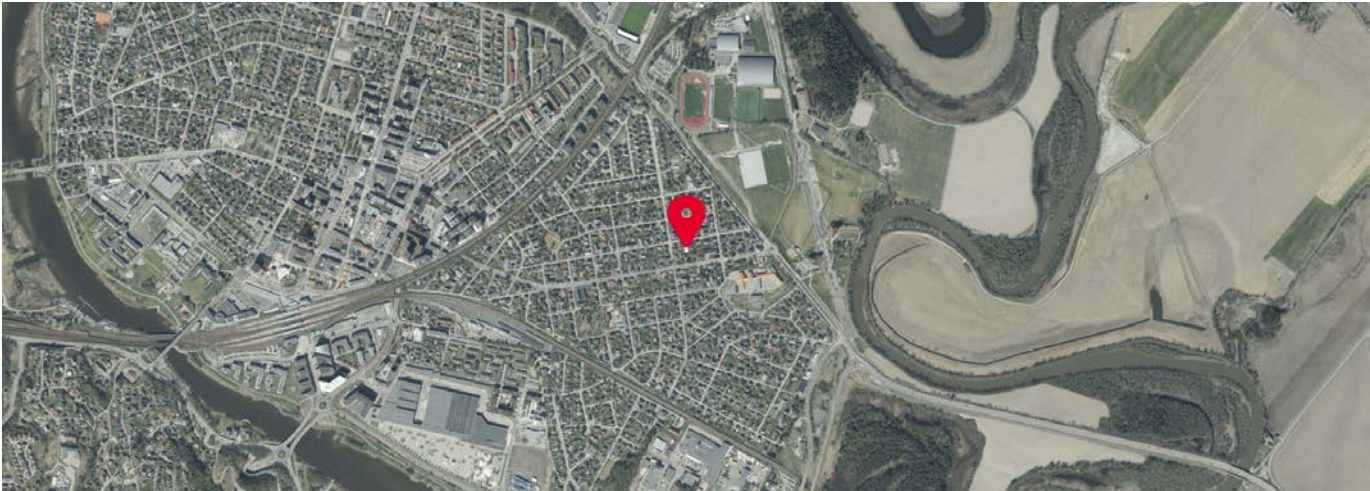


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



aktiv.
Nybygg