

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Safar Pirotee

Mobil 408 00 443

E-post safar.pirotee@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 279 222,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 788 785,-
Felleskostn.: Kr 6 942,-
Selger: Hussein Hassan Qader
Kazal Rafik Qader

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 78/98 kvm
Tomtstr.: 15651 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 36, bnr. 8
Andelsnr.: 10
Oppdragsnr.: 1004250006

Prost Holms vei 10

Velkommen til denne attraktive 2-roms leiligheten i Prost Holms vei 10!

Du møter på en koselig og lys leilighet over 2-plan som inneholder en romslig entré, bad fra 2020, stue med utgang til balkong, IKEA-kjøkken fra 2017, 1 soverom, 2 boder i loftsetasje med vindu som brukes som soverom og innvendig bod! Videre er det fra stuen utgang til en vestvendt balkong på ca 6 kvm med flotte solforhold. Her kan man fyre opp gassgrillen og spise middagen på balkongen. Leiligheten har en god planløsning med store rom og vindusflater som bidrar til å skape en lys og luftig atmosfære. Leiligheten er perfekt for par eller småbarnsfamilier som ønsker å bo rolig og tilbaketrukket, men med nærhet til det man trenger i hverdagen!

- Parkering i egen garasje
- Utvendig bod
- Nærhet til kollektiv transport
- Arealeffektiv
- Barnevennlig



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	70
Nabolagsprofil	76
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 98 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Garasje (eget bygg)

BRA-e: 16 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 56 m² Entré/gang, Stue/kjøkken, Bad, Soverom

BRA-e: 4 m² Utvendig bod (gulvareal på 6,4 kvm)

3. etasje

BRA-i: 22 m² Gang , Soverom , 2 boder med vindu som brukes som soverom, Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

15651 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og pent opparbeidet tomt bestående av rekkehus, garasje/parkering, grønne plener og busker.

Beliggenhet

Prost Holms vei 10 ligger i et rolig og naturskjønt boligområde på Holt Vestvollen, et område kjent for sin fredelige atmosfære og gode nærmiljø. Her bor du tilbaketrukket, samtidig som du har enkel tilgang til både Lillestrøm og Skedsmokorset.

Nærområdet tilbyr et bredt spekter av fasiliteter som barnehage, skole og dagligvarebutikker. For den aktive finnes flere turmuligheter og friluftaktiviteter i

nærliggende skogsområder. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, med kort vei til busstopp og tilgang til hovedveier som tar deg raskt til nærliggende byer og tettsteder.

Området er ideelt for deg som ønsker en kombinasjon av rolig boligliv og nærhet til det nødvendige. Her får du en god balanse mellom natur, bekvemmeligheter og praktisk pendling.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig vei inn til privat vei.. Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Holthagen barnehage (0-5 år) 3 min gange

Toppen barnehage (1-5 år) 7 min gange

Sten-Tærud barnehage (1-5 år) 9 min gange

Skolekrets

Sten Tærud (1-10 klasse).

Offentlig kommunikasjon

Prost Holms vei busstopp er kun 2 minutter unna.

Linje 340, 345 mot lillestrøm og opp mot skedsmokorset.

Bygningssakkyndig

Håkon Hosle

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Leilighet i småhus på 2 etasjer, loft og kjeller med bærende konstruksjon i tre.

Etasjeskille i trebjelkelag. Fasader forblendet med liggende malt/beiset panel. Klassisk saltakkonstruksjon tekket med takstein. Tak er kun visuelt befart fra bakkeplan.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2017.

Entredør med glassfelt. Balkongdør med malte trerammer tre-lags glassfelt med produksjonsår 2017.

Adkomst fra stue til en vestvendt veranda med tregulv på ca. 6 m². Verandaen er forøvrig utstyrt med markise.

INNVENDIG

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på badrom ellers malt tapet i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på badrom ellers takessplater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på badrom ellers laminat i øvrige rom.

Etasjeskille i trebjelkelag. Overflater er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

Boligen har malt tretrapp imellom etasjene.

Boligen har elementpipe med feieluke plassert inn mot kjøkken. Pipeløp er ikke innbrudd.

Feieluke var malt igjen og ble ikke inspisert.

VÅTROM

Flislagt badrom opplyst med byggeår 2020.

Arbeider utført av:

Ergo Rør AS

Alt Om Bygg AS - Opplyst konkurs.

Elektro av sønn i huset som er utdannet elektriker.

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater. Gulv er belagt med fliser og gulvvarme.

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig foliemembran ført ned under klemring sluk.

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speil med lys, vegghengt klosett, dusjhjørne med fast glassvegg og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte folierte skapfronter, laminat benkeplate med sprutplate på bakvegg, enkel oppvaskkum med benkebeslag, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, frittstående oppvaskmaskin, kjøl/- frysenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastbelagte kobber vannrør på kjøkken med stoppekraner plassert under oppvaskkum. Funksjonstestet ok.

Plast rør i rør system på badrom med fordelerskap plassert over toalett. Stoppekran er plassert i fordelerskap, funksjonstestet ok.

Avløpsrør av plast. Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via spalteventiler over vinduer.

Vifteenhet er plassert i loftsbod.

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på badrom ellers panelovner.
Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet av takstmannen på befaringdagen. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.
Varmtvannsbreder på 198 l med produksjonsår 2001 er plassert i loftsbod.
Overtrykksventil er ført direkte ut i soil.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 11

Antall måneder 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Ergon rør har gjort rør installasjon på bad, Alt om bygg har lagt membran, flis og

snekring er gjort selv, Emo Elektro har gjort det elektriske

Arbeid utført av Ergon rør, Alt om bygg og Emo Elektro

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Sveisemembran

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

Svar Ja, kun av faglært

Brudd på membran i sluk og bak våtrom skap

Arbeid utført av Erobre rør

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

Ja, kun av faglært

Sikringskap, bad og stikkontakter

Arbeid utført av Emo Elektro

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

Ja

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

Ja, kun av faglært

Borettslaget hadde ansvar for det

Arbeid utført av Ukjent

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

Ja

Takstmann har vært her

Standard

2. etasje

Vi starter i 2. etasje som er gjennomgående og lys med gode rom og effektiv planløsning.

Entré

Romslig entré med god plass til skoskap og knagger til oppheng av yttertøy. Entréen leder inn til bad, soverom og stue.

Bad

Flislagt bad fra 2020 som inneholder servant med underskap, toalett, opplegg til vaskemaskin, dusjhjørne og skap.

Soverom

Stort hovedsoverom med en stor skyvedørsgarderobe. Her er det meget god plass til dobbeltseng, nattbord og kommode. Rommet har en lys og luftig atmosfære, og får godt med naturlig lys gjennom vindu.

Stue

Koselig og lys stue med utgang til balkong. Rommet har god plass til sofagruppe og får godt med lysinslipp fra store vindusflater og balkongdør. Balkongen er vestvendt med god plass til sittegruppe og grill, perfekt for en lat sommerdag.

Kjøkken

IKEA kjøkken fra 2017 med hvite slette fronter, god skap- og benkeplass og integrert ovn og platetopp. Kjøkkenet er i åpen løsning mot stue og har meget god plass til spisegruppe.

3. etasje/loftsetasje

Koselig 3. etasje bestående av 2 soverom, en gang med mye lagringsplass og bod/ teknisk rom.

2 soverom

2 koselige soverom for de små. Det er god plass til seng, garderober og skrivebord i begge rom. Rommene har en stor vindusflate hver som skaper en lys og luftig atmosfære.

bod/teknisk rom

Stor bod/teknisk rom med meget god lagringsplass. Her finner man også varmtvannstanken.

Oppsummering av TG2 og TG3. Det er notert 10 stk. TG2 og 1 stk. TG 3. Konferer gjerne med megler dersom det er spørsmål rundt dette. Se tilstandsrapport for en mer detaljert beskrivelse av tilstandsgradene.

TG3: Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det registreres manglende mansjett ved rørgjennomføringer i vegg under fordelerskap. videre kontroll av utførelse anbefales utført.

Det er støpt opp i sluk over klemring så denne var ikke mulig og kontrollere. Det anbefales at dette renses så klemring er synlig for kontroll.

Konsekvens/tiltak

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Tilstandsgrad 3 er satt grunnet feil utførelse av membran ved rørgjennomføringer på baksiden av kasse for vegghengt klosett.

Ca. Kostnadsestimat for åpning av susternekkasse og lokal utbedring av membran med mansjetter rundt rørgjennomføringer.

Andre feil og mangler kan bli påvist da det ikke foreligger dokumentasjon på utført membranarbeid, foruten på gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG3: Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det mangler kapsling/beskyttelsesdeksel på undersiden av vippekabler. Her er det berøringsfare ved åpne kabler. Dette må etableres.

Ca. Kostnadsestimat for etablering av ny kapsling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG2: Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk måles til ca. 88 cm og tilfredstiller ikke dagens krav til 100 cm.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Tilstandsgrad er satt grunnet dagens krav til rekkverkshøyde ikke er oppfylt.

TG2: Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG2: Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG2: Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Detter manglende ildfast plate på gulv foran feieluke på kjøkken. Dette er til for og forhindre at varm aske e.l. Skal treffe og skade gulv ved feiing av piper.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende ildfast plate på gulv under feieluke.

TG2: Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det måles lysåpning imellom trinn på ca. 15 cm og imellom rekkverk på ca. 12 cm.

Åpninger mellom trinn og rekkverk i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav hvor det maksimalt kan være 10 cm.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsgraden er satt grunnet noe stor lysåpning imellom trinn og rekkverk.

Lysåpning i trinn kan minskes ved og montere en list i underkant av trinn.

TG2: Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu som er plassert i dusjsone er utført i ikke fuktbestandige materialer. Det anbefales og sikre dette bedre ved bruk av et forheng e.l. For og forhindre sprut.

Det registreres at flis under vegghengt klosett er løs, samt at det mangler noe flisfuge.

Dette kan komme av feilmontert innfesting av susternekkasse for vegghengt klosett.

Videre kontroll anbefales utført.

Konsekvens/tiltak

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsgraden er satt grunnet vindu som er plassert i dusjsone og noe løse fliser på undersiden av klosett.

TG2: Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

Ved kontroll er vegghengt klosett noe løst. Det registreres også noe riss i flisfuger rundt klosett. Videre kontroll av innfesting anbefales utført.

Konsekvens/tiltak

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgraden er satt grunnet noe løst klosett.

TG2: Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er etablert en terskel med anslag. Denne bør skiftes ut til en flat terskel for og opprette en tilluftsspalte under dør. Denne bør være på minimum 10 - 15 mm for og få sirkulert luften på baderommet tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende tilluftsspalte under dør.

TG2: Tekniske installasjoner > Avløpsrør'

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tilstandsgraden er satt grunnet avløpsrør som har passert halvparten av forventet brukstid.

TG2: Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Alle varmtvannsberedere med en effekt over 1500W eller 1.5KW skal i henhold til forskrifter fra 2010 omgjort i 2014 fasttilkobles.

Grunnet plassering av varmtvannsbreder anbefales det og etablere en lekkasjesikring i form av en waterguard e.l. For og sikre at det ikke blir en større vannskade ved en lekkasje.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

Nytt bad i 2020 og nytt kjøkken i 2017.

TV/Internett/Bredbånd

Tjenesten(e) leveres av TELIA.

Parkering

Det er parkering i egen garasje. Videre er det gjeste parkeringer på parkeringsplass.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring

Polisenummer

20938196 3

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.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.

Varme i gulv på bad.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 500 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 028 670

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 114 679

Formuesverdi sekundær år

2023

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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, eiendomsskatt, felles forsikring, kabel-tv og bredbånd, driftskostnader, vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 942

Andel Fellesgjeld

Kr 279 222

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

20.01.2025

Andel fellesformue

Kr 14 945

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Holtbakken Borettslag

Organisasjonsnummer

948281554

Andelsnummer

10

Om borettslaget

Holtbakken Borettslag er et godt etablert borettslag på Holt Vestvollen i Skedsmo. Laget består av totalt 45 boenheter fordelt på 2, 3 og 4 roms. Det er pent opparbeidet fellesarealer med barnevennlige omgivelser. Gode kommunikasjonsmuligheter. Butikker etc. i nærheten.

Borettslaget har adresse:

Prost Stabelsvei 401-419 og Prost Holmsvei 2-74 på Holt Vestvollen, Skedsmokorset. Laget har g.nr. 21 og 36 og b.nr. 20 og 8. Organisasjonsnr. 948 281 554.

Fra generalforsamling 11.04.2024:

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Borettslagets har etablert IN-ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andelshavers fellesgjeld som omfattes av ordningen. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende. Innbetaling må skje ved terminforfall vanligvis 30.3, 30.6, 30.9 og 30.12) og minste-beløp er kr 50.000 pr gang. Beløpet må være kreditert klientkontoen til BORI senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes, kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert. Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI minst én måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette. Det påløper gebyr ved innbetaling gjennom IN ordningen. For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.

Planlagt vedlikehold

Garasjene er bygget i trykkimpregnert materiale, styret har derfor vurdert at det har vært mulig å utsette maling av garasjene til samme farge som den ordinære boligmassen. Det vurderes behov for maling av garasjer denne sesongen, i så fall vil dette høyst sannsynlig foreslås utført på dugnad.

Alternativt vurderes det å male garasjer i eksisterende farger, da dette vil medføre mindre strøk maling, dvs lavere kostnader påføres borettslaget. Det er pålegg om vannmåler i Lillestrøm Kommune. Pga kostnader og krevende infrastruktur i Holtbakken Borettslag har styret utsatt dette, men velger denne gang å fremme forslag

for generalforsamlingen som omhandler dette. Det er ikke planlagt andre større vedlikeholdssoppgaver neste periode.

Styreleder nevner i telefonsamtale 29.01 at det ikke er planlagt større vedlikehold utover dette. Det er ikke vedtatt noen økning i felleskostnader enda, men det må påregnes at det kan vedkomme økning i fremtiden.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har 3 lån, der 1 lån har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN ordning). Det er mulig å nedbetale deler av andel fellesgjeld til IN-ordningen innen den 20.6 og 16.12. hvert år. Innkrevde a kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot relle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid. Estimert innfrielse 2029, IN lån innfrielse 2030, avregnings lån Innfrielse i 2047

Andel fellesgjeld for Andel og Selskapets totale gjeld:

Nordea Bank ABP 6,25%
Annuitetslån, Info pr 31.12.24
Term: 4
Tot Restgjeld: 8 361 706,-
Andel saldo: 170 613,-
Løpetid: 05.07.17 - 30.06.47

Husbanken 4,71%
Annuitetslån, Info pr 31.12.24
Term: 2
Tot Restgjeld: 2 250 986,-
Andel saldo: 50 014,-
Løpetid: 01.01.99 - 01.07.29

Nordea Bank ABP 6,25%
Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.24
Term: 2
Tot Restgjeld: 1 643 666,-
Andel saldo: 39 438,-
Løpetid: 06.02.01 - 30.06.30

Total: 12 256 358,-
Andel saldo: 260 065

Sikringsordning fellesgjeld

Selskapet er medlem av sikringsordning.

Forkjøpsrett

Det er intern forkjøpsrett i borettslaget og forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI

Regnskap/budsjett

Årsregnskap 2023

Driftsinntekter: 3 632 939,-

Driftskostnader: 2 152 030,-

Finanskostnader: 651 747,-

Årsresultat: 829 162,-

Resultatet overføres til egenkapital.

Budsjett 2024

Driftsinntekter: 4 086 919,-

Driftskostnader: 2 448 192,-

Finanskostnader: 746 676,-

Årsresultat: 892 051,-

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter kan fås av megler ved etterspørsel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnader må påses.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 36, bruksnummer 8 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 10 i Holtbakken

Borettslag med orgnr. 948281554

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Heftelser i eiendomsrett:

1986/101618-2/8 03.03.1986 FORKJØPSRETT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

RETTIGHETSHAVER: KOMMUNEN

1987/103506-1/8 13.05.1987 OBLIGASJON

Beløp: NOK 18 860 000

Panthaver: HUSBANKEN

ORG.NR: 942 114 184

2007/165634-2/200 31.01.2007 ** NEDKVITTERING

BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:

Beløp: NOK 8 731 247

2015/752186-1/200 19.08.2015 ** TINGLYSING PÅ NYTT

2006/366958-4/200 03.08.2006 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/368715-1/200 04.08.2006 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 36 BNR: 40

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2006/368715-2/200 04.08.2006 BESTEMMELSE OM PARKERING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 36 BNR: 40

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2006/651475-1/200 22.12.2006 FELLES PANTEDOK BOR.INNSK

Beløp: NOK 5 556 024

Panthaver: BORETTSLAGETS ANDELSEIERE I FELLESSKAP

LØPENR: 7437711

2009/765251-1/200 12.10.2009 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 5 711 900

Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE

ORG.NR: 920 058 817

2011/964315-1/200 21.11.2011 ** TRANSPORT AV PANTHAVER

FRA: EIKA BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 885 621 252

TIL: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE

ORG.NR: 920 058 817

2011/1081134-1/200 23.12.2011 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 863 887

Panthaver: ANDELSEIERE I FELLESSKAP, JFR. LOV OM
BURETTSLAG

LØPENR: 13370872

2017/681133-1/200 26.06.2017

21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 10 000 000

Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig innflytnings tillatelse datert 5. juni 1986.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av skorstein 09.03.1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Soverom i loftsetasjen er opprinnelig byggemeldt som en bod. Det er også kun tegnet inn et takvindu. Bruksendring fra bod til soverom og innsetting av takvindu er søknadspliktig. Det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er godkjent søkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.06.1986.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i følge reguleringskart datert 20.01.25 regulert til konsentrert småhusbebyggelse. A2 kons. småhus U=0,4.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller

person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

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

3 500 000 (Prisantydning)

279 222 (Andel av fellesgjeld)

3 779 222 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

16 763 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 563 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 788 785 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 795 985 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 798 785 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Safar Pirotee
Eiendomsmeglerfullmektig
safar.pirotee@aktiv.no
Tlf: 408 00 443

Ansvarlig megler

Alexander Trampe-Kindt
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
alexander.trampe.kindt@aktiv.no
Tlf: 408 00 440

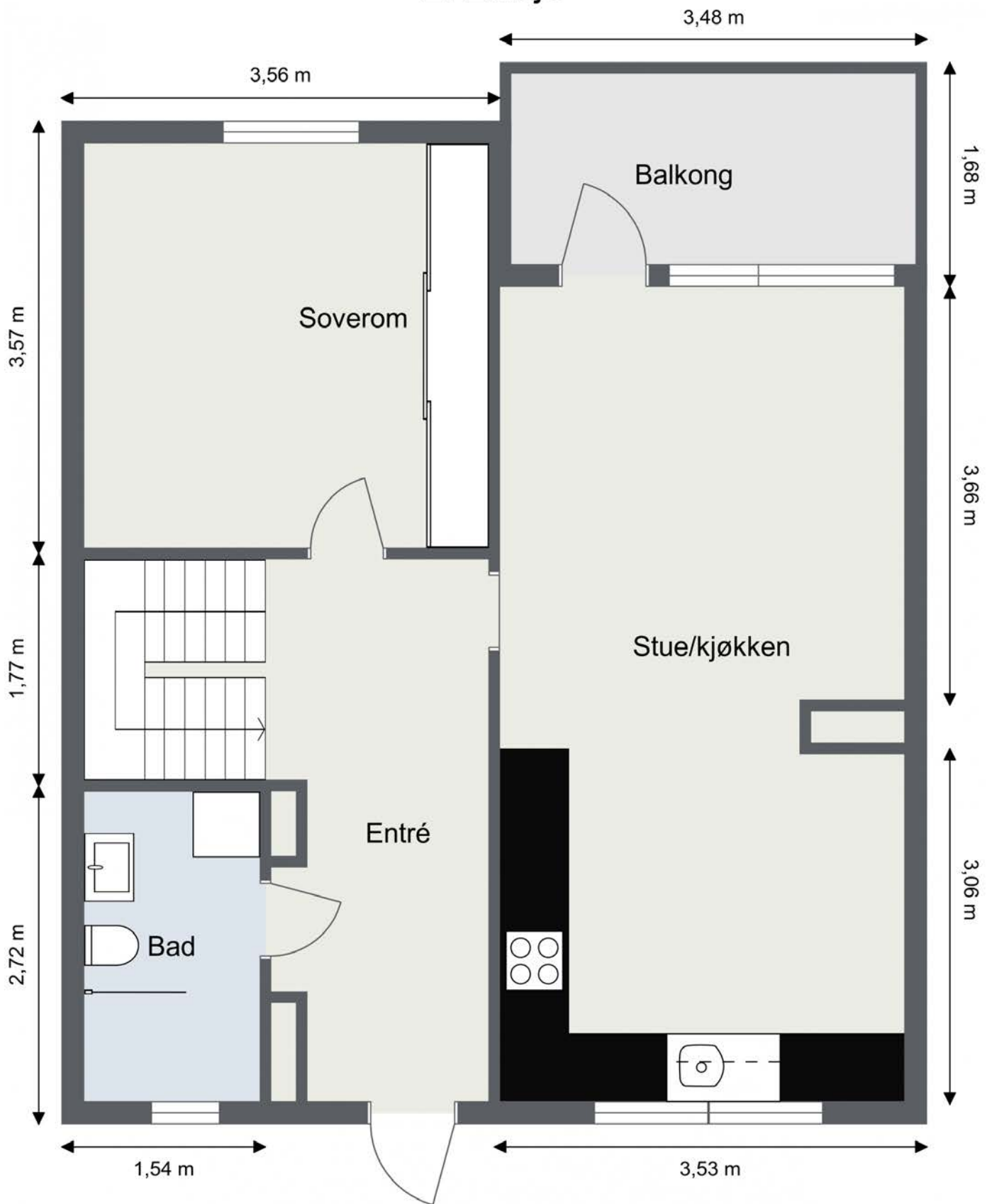
Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, Torshovgata 8
0476 OSLO
Tlf: 216 36 363

Salgsoppgavedato

29.01.2025

Prost Holms vei 10

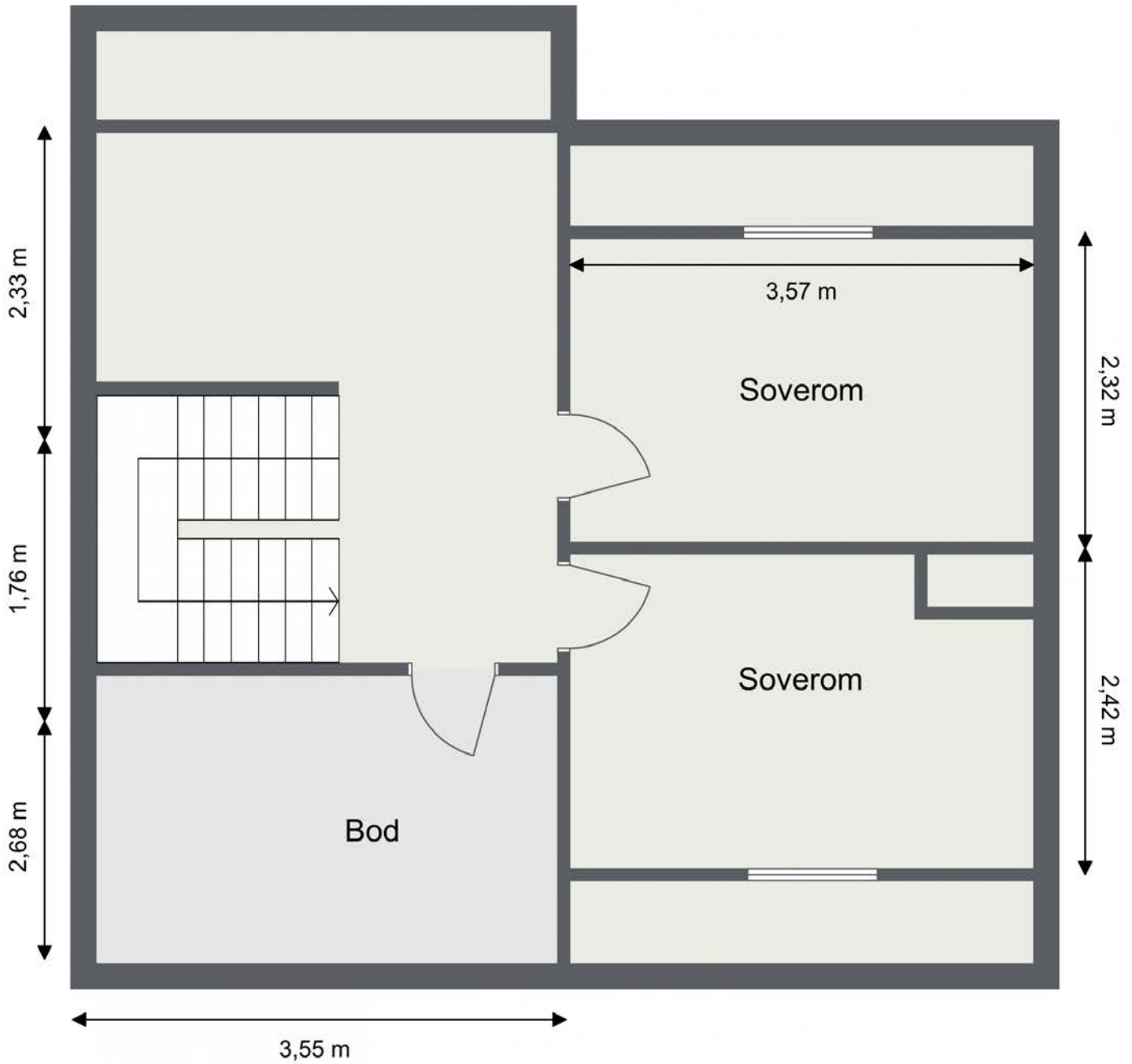
2. Etasje



Planskissen kan avvike noe fra leiligheten.
Skissen er kun ment som ett vedlegg til takstrapporten.

Loftsetasje

Planskissen kan avvike noe fra leiligheten.
Skissen er kun ment som et vedlegg til takstrappporten.



























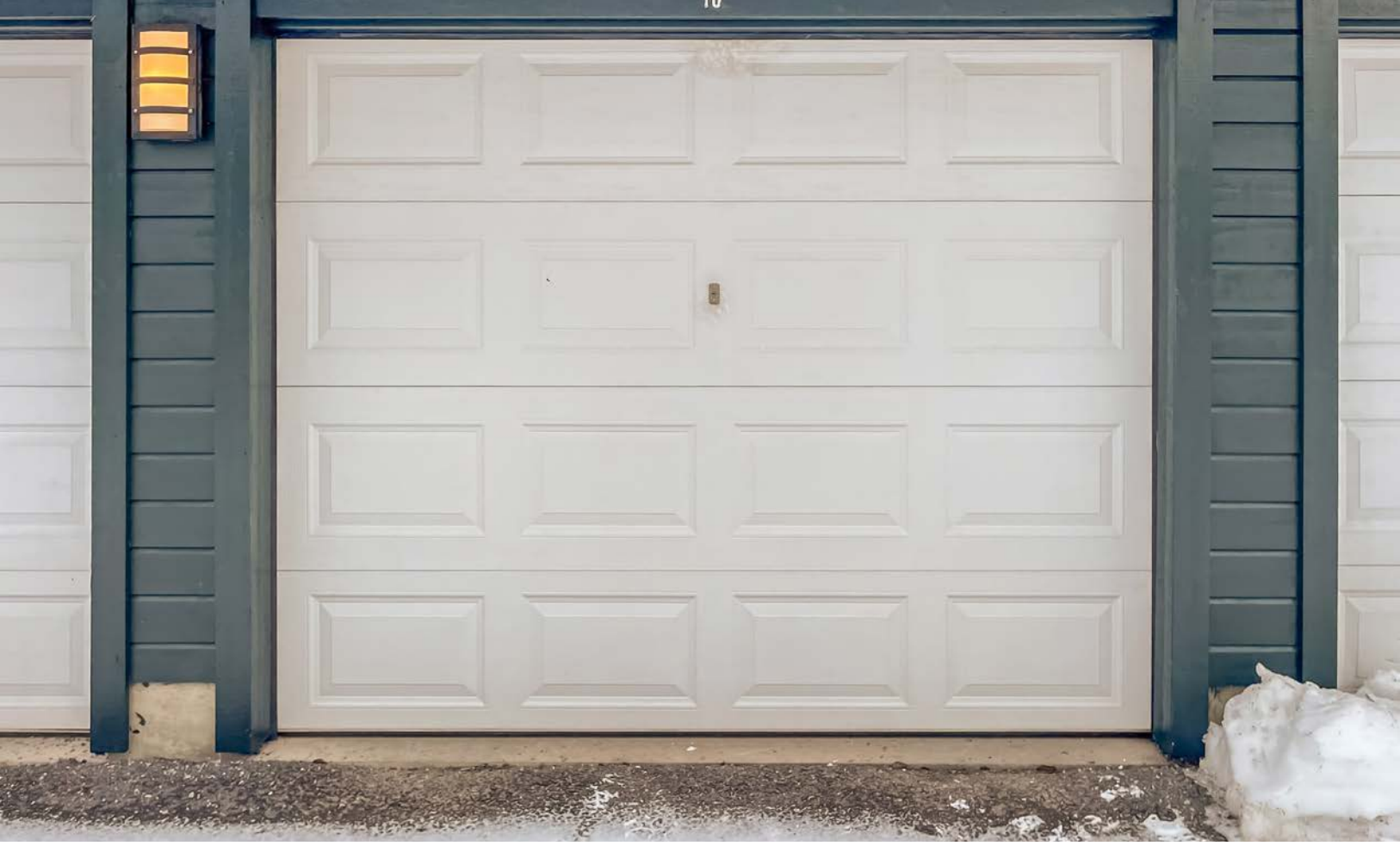
















Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter

Prost Holms vei 10, 2019
SKEDSMOKORSET

LILLESTRØM kommune

gnr. 36, bnr. 8

Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 78 m²



Prost Holms vei 10
2. Etasje



Planskissen kan avvike noe fra leiligheten.
Skissen er kun ment som et vedlegg til takstrapporten.

Befaringsdato: 21.01.2025

Rapportdato: 29.01.2025

Oppdragsnr.: 14138-1768

Referansenummer: KH1968

Autorisert foretak: Takstpartner Hosle

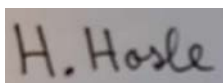
Vår ref: Håkon Hosle



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstpartner Hosle

Rapportansvarlig



Håkon Hosle
Uavhengig Takstingeniør
haakon@takstpartner.no
984 83 118

NITO



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en fire-roms andelsleilighet beliggende i byggets 2 etasje og loftsetasje i Prost Holms vei 10 på Skedsmokorset. Boligen fremstår som godt holdt med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.

Boligen disponerer en utvendig bod. Samt en garasje plass i rekke med motorisert port og opplagg for el-bil lader merket med nr. 14. Ellers noe gjesteparkerinng på borettslagets tomt etter gjeldene regler.

For ytterligere informasjon se konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen oppført i 1986, bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført, og er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.

Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det foreligger en Tilstandsrapport, er det likevel påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

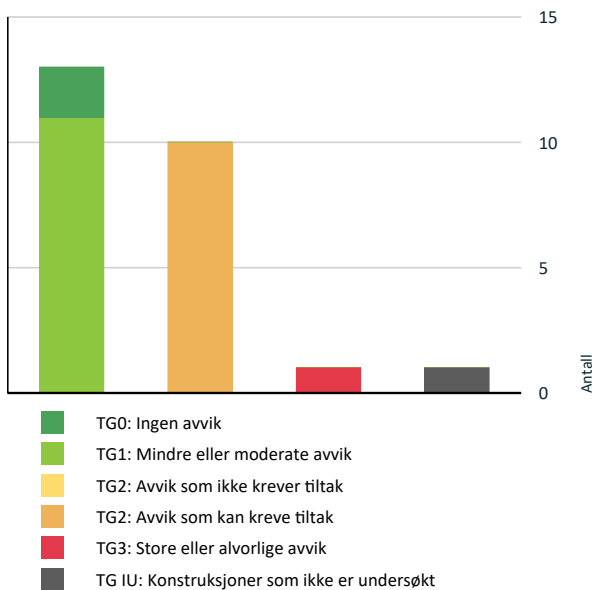
Soverom i loftsetasjen er opprinnelig byggemeldt som en bod. Det er også kun tegnet inn et takvindu. Bruksendring fra bod til soverom og innsetting av takvindu er søknadspliktig. Det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er godkjent søkt.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Takstmannen har ikke fått tilsendt byggetegninger eller ferdigattest for garasjene. Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen.

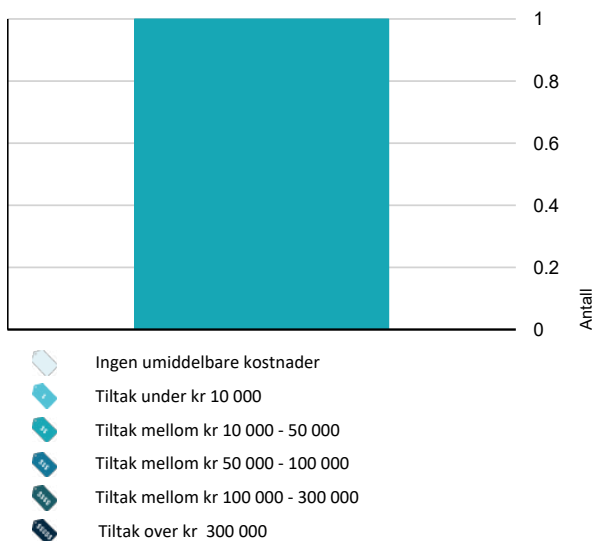
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1986

Kommentar

Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Vedlikehold

Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Baderom ble pusset opp med nye overflater, sluk, membran og røropplegg. Arbeider ble utført av: - Ergo Rør AS - Alt Om Bygg AS - Elektro av sønn i huset som er utdannet elektriker.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Leilighet i småhus på 2 etasjer, loft og kjeller med bærende konstruksjon i tre. Etasjeskille i trebjelkelag. Fasader forblendet med liggende malt/beiset panel. Klassisk saltakkonstruksjon tekket med takstein. Tak er kun visuelt befart fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse.

Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert.

Bygningen er oppført etter datidens byggforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekker/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er kun visuelt besiktiget fra loftsetasjen. Utvendig tak er ikke kontrollert grunnet snø på befaringsdagen.

Det var ingen visuelle tegn til fuktinsig eller skjolder i undertak.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2017.

Det er etablert to takvinduer i loftsetasjen med ukjent produksjonsår. Disse var ikke mulig og kontrollere på utsiden grunnet snø på befaringsdagen.

TG 1 Dører

Entredør med glassfelt. Balkongdør med malte trerammer tre-lags glassfelt med produksjonsår 2017.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst fra stue til en vestvendt veranda med tregulv på ca. 6 m². Verandaen er forøvrig utstyrt med markise.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk måles til ca. 88 cm og tilfredstiller ikke dagens krav til 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsgrad er satt grunnet dagens krav til rekkverkshøyde ikke er oppfylt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på badetrom ellers malt tapet i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på badetrom ellers takessplater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på badetrom ellers laminat i øvrige rom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag. Overflater er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

2. etasje:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 0 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv i entré over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 1 mm igjennom hele rommet.

Loftsetasje:

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i gang over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 8 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på soverom venstre over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm igjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen er gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med feieluke plassert inn mot kjøkken. Pipeløp er ikke innbrudd. Feieluke var malt igjen og ble ikke innspisert.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Detter manglende ildfast plate på gulv foran feieluke på kjøkken. Dette er til for og forhindre at varm aske e.l. Skal treffe og skade gulv ved feiing av piper.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende ildfast plate på gulv under feieluke.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp imellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Det måles lysåpning imellom trinn på ca. 15 cm og imellom rekkverk på ca. 12 cm.

Åpninger mellom trinn og rekkverk i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav hvor det maksimalt kan være 10 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgraden er satt grunnet noe stor lysåpning imellom trinn og rekkverk. Lysåpning i trinn kan minskes ved og montere en list i underkant av trinn.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen dører med tre-speil til alle rom.

Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom opplyst med byggeår 2020.

Arbeider er utført av:

- Ergo Rør AS
- Alt Om Bygg AS - Opplyst konkurs.
- Elektro av sønn i huset som er utdannet elektriker.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu som er plassert i dusjsone er utført i ikke fuktbestandige materialer. Det anbefales og sikre dette bedre ved bruk av et forheng e.l. For og forhindre sprut.

Det registreres at flis under vegghengt klosett er løs, samt at det mangler noe flisfuge. Dette kan komme av feilmontert innfesting av sisternekasse for vegghengt klosett. Videre kontroll anbefales utført.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsgraden er satt grunnet vindu som er plassert i dusjsone og noe løse fliser på undersiden av klosett.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 28 mm med en avstand på 125 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 13 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig foliemembran ført ned under klemring sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det registreres manglende mansjett ved rørgjennomføringer i vegg under fordelerskap. videre kontroll av utførelse anbefales utført.

Det er støpt opp i sluk over klemring så denne var ikke mulig og kontrollere. Det anbefales at dette renses så klemring er synlig for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Tilstandsgrad 3 er satt grunnet feil utførelse av membran ved rørgjennomføringer på baksiden av kasse for vegghengt klosett.

Ca. Kostnadsestimat for åpning av siternekasse og lokal utbedring av membran med mansjetter rundt rørgjennomføringer.

Andre feil og mangler kan bli påvist da det ikke foreligger dokumentasjon på utført membranarbeid, foruten på gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speil med lys, vegghengt klosett, dusjhjørne med fast glassvegg og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved kontroll er vegghengt klosett noe løst. Det registreres også noe riss i flisfuger rundt klosett. Videre kontroll av innfesting anbefales utført.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgraden er satt grunnet noe løst klosett.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra badetrommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er etablert en terskel med anslag. Denne bør skiftes ut til en flat terskel for og opprette en tilluftsspalte under dør. Denne bør være på minimum 10 - 15 mm for og få sirkulert luften på badetrommet tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende tilluftsspalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier. Det var ikke mulig og ta hull inn mot dusjone da den vender mot yttervegg, og det er en sjakt mellom entré og dusjone.

Sted for hulltagning blir ikke regelmessig utsatt for fuktighet og kan ikke benyttes for og friskemelde badetrommet. Hull er tatt for og følge forskrift om tryggere bolighandel.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte folierte skapfronter, laminat benkeplate med sprutplate på bakvegg, enkel oppvaskkum med benkebeslag, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, frittstående oppvaskmaskin, kjøll/- frysenskap.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er avtrekk over kokesone via ventilator koblet til boligens mekaniske avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastbelagte kobber vannrør på kjøkken med stoppekraner plassert under oppvaskkum. Funksjonstestet ok.
Plast rør i rør system på badet med fordelerskap plassert over toalett. Stoppekran er plassert i fordelerskap, funksjonstestet ok.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsgraden er satt grunnet avløpsrør som har passert halvparten av forventet brukstid.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via spalventiler over vinduer.
Vifteenheter er plassert i loftsbod.

TG 1 Oppvarming generelt

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på badet ellers panelovner.

Varminstallasjoner er ikke funksjonstestet av takstmannen på befaringsdagen. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbreder på 198 l med produksjonsår 2001 er plassert i loftsbod.
Overtrykksventil er ført direkte ut i soil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Alle varmtvannsbredere med en effekt over 1500W eller 1.5KWskal i henhold til forskrifter fra 2010 omgjort i 2014 fasttilkobles.

Grunnet plassering av varmtvannsbreder anbefales det og etablere en lekkasjesikring i form av en waterguard e.l. For og sikre at det ikke blir en større vannskade ved en lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

Tilstandsgraden er satt grunnet varmtvannsbreder som ikke er direktekoblet. Dette var ikke ett krav på etableringstidspunktet.



Elektrisk anlegg

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

Spørsmål vedrørende elektroinnstallasjoner 1 - 6 er besvart av kunde på befaringsdagen.

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 gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent
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

Det er oppgradert sikringsikskap, etablert strømuttak og lagt strøm ved oppussing av bad i 2020.

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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

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



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2020

Kommentar

Ifølge selger

Standard

Garasjen er ikke tilstandsvurdert.
Den er utstyrt med mekanisk port og opplegg for el.bil lader.

Vedlikehold

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

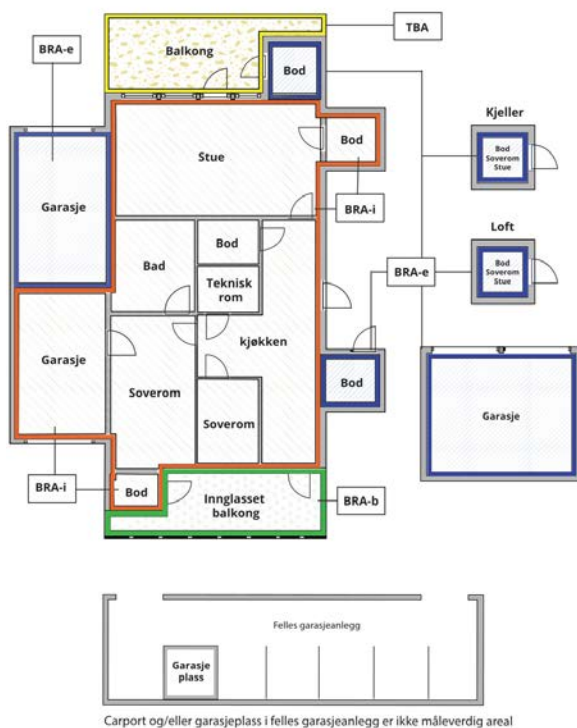
Hva er måleverdig areal?

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 boder
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	56	4		60	
Loft	22			22	
SUM	78	4			
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, Stue/kjøkken , Bad , Soverom		
Loft	Gang , Soverom , Soverom 2, Bod		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Utvendig bod med et gulvareal på ca. 6,4 m² med målbart areal 4 m².

Loftsetasje med gulvareal på ca. 44 m² med skråtak.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Grunnet skråtak i loftsetasjen kan det forekomme noe avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Soverom i loftsetasjen er opprinnelig byggemeldt som en bod. Det er også kun tegnet inn et takvindu. Bruksendring fra bod til soverom og innsetting av takvindu er søknadspliktig. Det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er godkjent søkt.

Brannceller

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

Kommentar: Det er utført arbeider i bjelkelag ved etablering av nytt sluk på badetrom. Det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er godkjent søkt.

Ref. Sak 10. § 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse:
Brannskille anses som brutt når konstruksjonens brannmotstand blir mindre enn minimumskravene i byggt teknisk forskrift.
Skifte av sluk i etasjeskiller av tre mellom boenheter/brannceller vil i de aller fleste tilfelle medføre at brannskillet brytes.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det mangler rømningsvei fra soverom i loftsetasjen. Dette må etableres for og kunne benytte dette lovlig som soverom. Det er krav til to rømningsveier pr. etasje. Fra loft er det kun rømning via intern trapp.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

Garshjen har en lagringshem med et gulvareal på ca. 13 m² med skråtak. Denne er ikke målbar grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke fått tilsendt byggetegninger eller ferdiggattest for garasjene. Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen.

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)
Boligbygg med flere boenheter	78	0
Garasje	0	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Håkon Hosle	Takstingeniør
	Hussein Hassan Qader	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	36	8		0	15651.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Prost Holms vei 10

Hjemmelshaver

Holtbakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
10/HOLTBAKKEN BORETTSLAG	948281554	10	BORI BBL Tlf: 63 89 02 00	Qader Hussein Hassan, Qader Kazal Rafik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
10	14 945 31.12.2023	279 222 31.12.2023

Kommentar

Andel formue og andel fellesgjeld er opplyst av forretningsfører

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Fire-roms andelsleilighet beliggende i byggets 2 etasje og loftsetasje av 2 etasjer og loft. Boligen fremstår som godt holdt med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig. Innvendige overflater er belagt med malt tapet og laminat på gulv. Kjøkkeninnredning med glatte folierte skapfronter, laminat benkeplate. Flislagt badedrom med gulvvarme.

Boligen disponerer en utvendig bod. Samt en garasje plass i rekke med motorisert port og opplegg for el-bil lader merket med nr. 14. Ellers noe gjesteparkering på borettslagets tomt etter gjeldene regler.

Holtbakken Borettslag ble stiftet 06.03.1985.

Borettslaget består av 45 andelsboliger, fordelt på 7 bygninger med adresser: Prost Holms vei 2-74 og Prost Stabels vei 401-417. I tillegg 2 garasjeanlegg bestående av til sammen 4 bygninger.

Eiendommen har gnr 36, bnr 8 i Lillestrøm kommune.

Boligen har en sentral beliggenhet i rolige og barnevennlige omgivelser på Holt Vestvollen i Skedsmo kommune. Det er kort vei til marka med gode rekreasjons-muligheter sommer som vinter med bl.a. turveier, lysløyper og badevann i nrområdet.

Gode bussforbindelser til bl.a. Lillestrøm og Oslo. Nærmeste togstasjon er i Lillestrøm, Leirsund og på strømmen. Det er kort vei til områdets barnehager og skoler.

Større kjøpesenter i nrområdet er Skedsmo Senter med over 4000 m² med ett godt utvalg av butikker, helseforetak, serveringssteder og servicetilbud.

For informasjon vedrørende borettslagets rehabiliterings historikk se årsberetning eller kontakt styret.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	20938196 3			

Kommentar

Fellespolise for borettslaget. Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i

Forutsetninger

bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM

er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for Borettslagets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

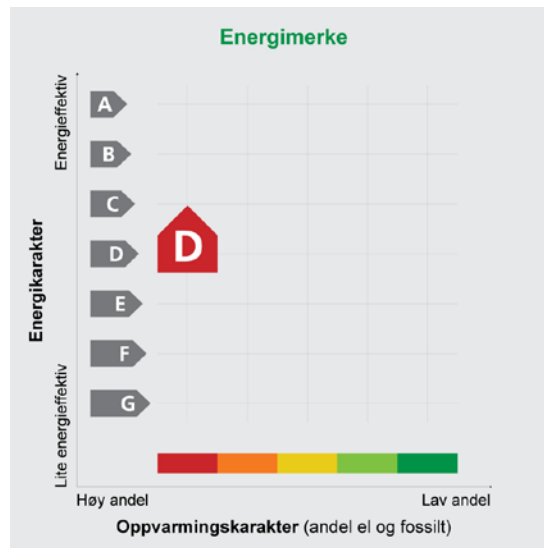
Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Rapporten kan brukes inntil ett år etter befaringstidspunktet, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Adresse	Prost Holmsvei 10
Postnr	2019
Sted	Skedsmokorset
Leilighetsnr.	10
Gnr.	36
Bnr.	8
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2010-7897
Dato	05.07.2010

Ansvarlig	Eirik Nordseth
Utført av	Eirik Nordseth



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2007 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som kan dekkes av annet enn elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel, mens rød farge betyr høy av andel. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: Ikke oppgitt

Det er ikke oppgitt hvor mye energi som er brukt i boligen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1004250006	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kazal Rafik Qader	Hussein Hassan Qader
Gateadresse	
Prost Holms vei 10	
Poststed	Postnr
SKEDSMOKORSET	2019
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1004250006

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ergon rør har gjort rør installasjon på bad, Alt om bygg har lagt membran, flis og snekring er gjort selv, Emo elektro har gjort det elektriske
Arbeid utført av	Ergon rør, Alt om bygg, Emo elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Sveisemembran
-------------	---------------

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	Brudd på membran i sluk og bak våtrom skap
Arbeid utført av	Ergon rør

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

Nei Ja

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	Sikringsskap, bad og stikkontakter
Arbeid utført av	Emo elektro

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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, tømmerarbeid 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

Borettslaget hadde ansvar for det

Arbeid utført av

Ukjent

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

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

Beskrivelse

Takstmann har vært her

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1004250006

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kazal Qader	25b1b6fe5510344a7c6ac28 9533548f831d8566d	29.01.2025 20:00:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hussein Qader	b84f504469b58b580a09cd 86571e6022ad690553	29.01.2025 19:58:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1004250006

- 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>

Nabolagsprofil

Prost Holms vei 10 - Nabolaget Skedsmovollen/Vestvollen/Løkendalen - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Prost Holms vei Linje 340, 345	2 min 🚶 0.1 km
🚗 Leirsund stasjon Linje R13	8 min 🚗 5.8 km
✈️ Oslo Gardermoen	23 min 🚗
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 🚗 25.1 km

Skoler

Sten-Tærud skole (1-10 kl.) 429 elever, 23 klasser	13 min 🚶 1.1 km
OKS grunnskole (1-10 kl.) 285 elever, 16 klasser	24 min 🚶 1.9 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 745 elever, 33 klasser	25 min 🚶 1.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	9 min 🚗 5.5 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	10 min 🚗 5.8 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Vestvollen Barnehage - Lillestrøm Ko...	5 min 🚶
🚗 Sten-Tærud Skole - Lillestrøm Komm...	11 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

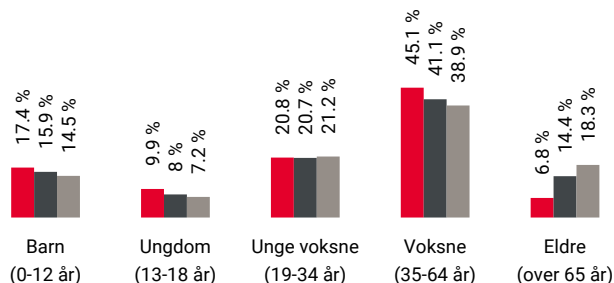
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skedsmovollen/Vestvollen/...	1 441	550
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Holthagen barnehage (0-5 år) 61 barn	3 min 🚶 0.2 km
Toppen barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 🚶 0.5 km
Sten-Tærud barnehage (1-5 år) 108 barn	9 min 🚶 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Holt Vestvollen Post i butikk	9 min 🚶 0.7 km
Kiwi Holt Vestvollen PostNord	10 min 🚶 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Trafikk

Lite trafikk 84/100



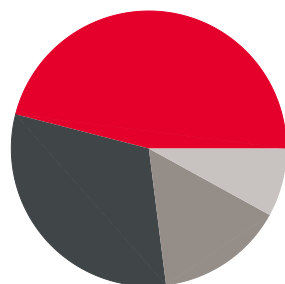
Gateparkering

Lett 83/100

Sport

Holt/Vestvollen nærmiljøanlegg	6 min
Ballspill	0.4 km
Langslynga - balløkke	7 min
Ballspill	0.5 km
SATS Skedsmokorset	6 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	6 min

Boligmasse



- 46% enebolig
- 31% rekkehus
- 15% blokk
- 8% annet

«Familievennlig»

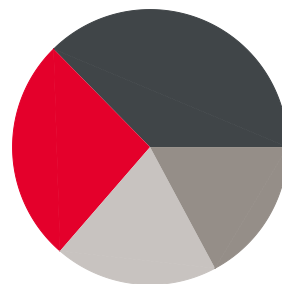
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Skedsmo senter	6 min
Apotek 1 Holt Vestvollen	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

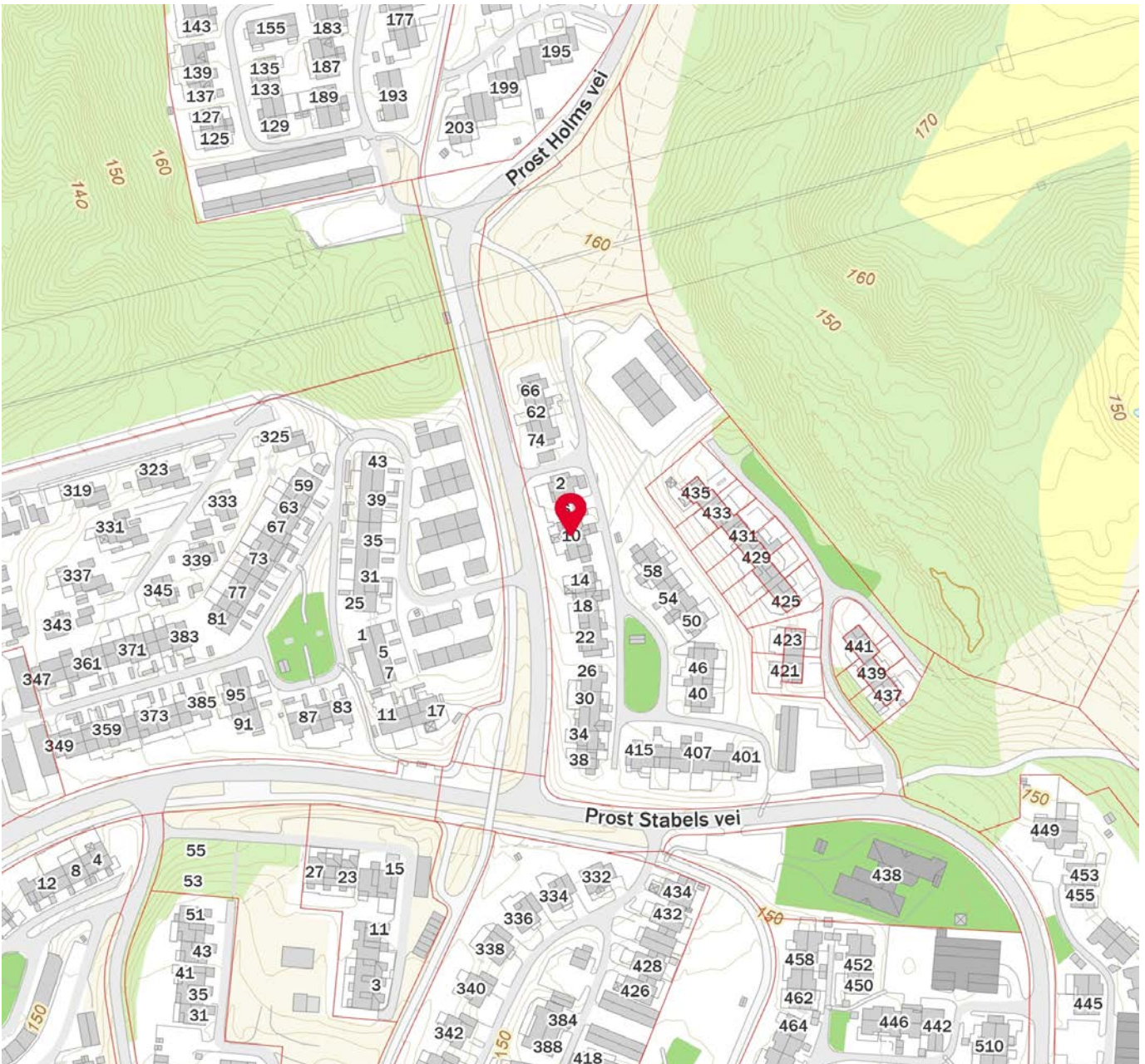
- Skedsmovollen/Vestvollen/Løkendalen
- Skedsmokorset
- Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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 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”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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 4 200/4 600/5 000 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


Retts skal være rett. For alle.



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 salgsoppgraden. 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 eiendoms-megler. 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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 gis.
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: Prost Holms vei 10
2019 SKEDSMOKORSET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Safar Pirotee

Oppdragsnummer:

Telefon: 408 00 443
E-post: safar.pirotee@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 viderefordlet 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:

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