



aktiv.

Romeriksgata 54, 2003 LILLESTRØM

Innholdsrik 3-roms selveier med 2 gode soverom, separat kjøkken, stor, solrik balkong, garasje og lave felleskostnader



Partner / Eiendomsmegler

Christian Wahl

Mobil 408 00 445

E-post christian.wahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Omkostn.: Kr 101 240,-
Total ink omk.: Kr 4 101 240,-
Felleskostn.: Kr 1 500,-
Selger: Jørn Grotnes
June Huang Grotnes

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 66/103 kvm
Tomtstr.: 836.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 2210
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1004240108

Velkommen...

Velkommen til en sjarmerende 3-roms selveierleilighet i populære Volla, Lillestrøm.

Boligen har to gode soverom, separat kjøkken og en romslig stue med ildsted. Fra stuen er det utgang til en påbygd, solrik balkong, perfekt for avslapping.

Leiligheten trenger modernisering, noe som gir deg muligheten til å sette ditt eget preg på hjemmet.

Fellesområdene er pent opparbeidet med grøntarealer rett utenfor døren. Sameiet består av kun fire seksjoner, som skaper et rolig og intimt bomiljø. Medfølgende garasje plass gir enkel parkering.

Gangavstand til Lillestrøm sentrum med butikker, restauranter og kollektivtransport.

Velkommen til visning og kontakt Partner/Eiendomsmegler Christian Wahl, tlf: 408 00 445 ved evt. spørsmål



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	46
Nabolagsprofil	49
Budskjema	59

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 37 m²

BRA totalt: 103 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 24 m² Bod 1: ca 11,7 m²

Bod 2: ca 5,5 m²

Bod 3: ca 6,5 m²

2. etasje

BRA-i: 66 m² Gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bad/wc

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligeier informerer om at leiligheten disponerer 1/4 av arealet på loftet. Arealet på loftet har imidlertid ikke blitt målt, da det er fullt av inventar og andre gjenstander.

Boligeier har også påvist boder i kjelleren som tilhører leiligheten, og arealet av disse bodene er inkludert i arealoppstillingen. Videre opplyser boligeier at garasje nummer 6 tilhører leiligheten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

836.3 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med gressplen og fellesområder.
Det er gruset innkjørsel til eiendommen.

Beliggenhet

Velkommen til Romeriksgata 54, en leilighet med en svært attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Volla i Lillestrøm. Området er perfekt for barnefamilier med kort vei til barnehager, skoler, lekeplasser og idrettsanlegg, samt gode kollektivforbindelser. Her bor du sentralt, samtidig som du kan nyte rolige omgivelser og trygge oppvekstvilkår for barna.

Lillestrøm sentrum ligger kun en kort spasertur unna, med et rikt utvalg av butikker, restauranter, kino, treningssentre og alt hva bylivet har å tilby. Coop OBS, Kiwi og Rema 1000 er alle innen 10 minutters gangavstand, og du finner flere treningssentre i umiddelbar nærhet. Strømmen Storsenter, med over 200 butikker, ligger kun 6 minutter unna med bil.

For den aktive familien byr området på flotte friområder og turstier langs Nitelva, samt Nebbursvollen friluftsbad og Vollaparken for rekreasjon. I tillegg finnes et bredt tilbud av fritidsaktiviteter som fotball, tennis, kultursenter og friluftsbad. Dette er et område som kombinerer det beste av byliv og natur.

Adkomst

Enkel adkomst fra vei.
Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes flere barnehager i nærheten, inkludert Lillestrøm barnehage og Skedsmo barnehage, som begge ligger innen 10-15 minutters gangavstand fra leiligheten

Skolekrets

Kjellervolla skole ligger omtrent 10-15 minutters gange
Lillestrøm videregående skole som ligger ca. 15 minutters gange.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til offentlig kommunikasjon.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget har støpt betongplate mot grunnen. Underetasjen består av grunnmur i støpt betong. Ytterveggene er bygget som bindingsverk og kledd utvendig med stående trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Taket er en saltakkonstruksjon i tre, tekket med takstein.

Innhold

Velkommen til denne attraktive 3-roms selveierleiligheten i Romeriksgata på Lillestrøm, beliggende i det populære og ettertraktede Volla-området. Her bor du i et rolig og veletablert nabolag med nærhet til både grønne områder og alt Lillestrøm har å by på. Leiligheten ligger i et koselig sameie med kun fire seksjoner, noe som gir et intimt og hyggelig bomiljø. Volla er kjent for sin familievennlige atmosfære og gode naboskap, samtidig som det ligger i gangavstand til sentrum, hvor du finner butikker, kafeer, restauranter og kollektivtilbud.

Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning som gjør den både praktisk og romslig. Den store stuen er et naturlig samlingspunkt i boligen, med god plass til både sofa og spisebord. I tillegg har stuen et koselig ildsted som gir ekstra varme og hygge på kjølige høst- og vinterkvelder. Fra stuen er det utgang til en påbygd, solrik balkong som vender mot felles grøntarealer. Balkongen er perfekt for morgenkaffen eller en avslappende ettermiddag i solen, og gir et flott uteområde hvor du kan nyte rolige dager.

Boligen har to romslige og lyse soverom, begge med god plass til garderobeløsninger. Det separate kjøkkenet er praktisk utformet med rikelig med skap- og benkeplass, og gir gode arbeidsforhold for matlaging. Her har du også muligheten til å sette ditt eget preg med enkle oppgraderinger om ønskelig.

Et annet stort pluss med denne leiligheten er de fine fellesområdene som er pent opparbeidet, med grønne plener og beplantning som gir en følelse av å bo nær naturen. Det er gode leke- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren, noe som gjør dette til et ideelt sted for både barnefamilier og par. I tillegg medfølger en egen garasje plass, noe som gir praktisk parkering og ekstra trygghet for bilen din.

Med denne beliggenheten i det populære Volla-området har du gangavstand til alt du trenger i hverdagen. Lillestrøm sentrum ligger kun en kort spasertur unna, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, restauranter, treningssentre og kulturopplevelser. I tillegg er kollektivtilbudet meget godt, med både buss og tog som tar deg raskt inn til Oslo eller videre til Gardermoen. For den aktive finnes det også flotte turmuligheter i nærområdet, med gangstier og parkområder rett i nærheten.

Dette er en sjelden mulighet til å skaffe seg en flott og praktisk leilighet i et av Lillestrøms mest attraktive områder.

Standard

Entré:

Entré med hengeplass og adkomst til innvendig bod.

Bad/wc:

Badet har klosett, dusjkabinett, servant med under- og overskap. Opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel

Varme i gulv på bad

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass

Opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående komfyr med keramisk koketopp og kjøle-/fryseskap

Soverom I:

Stort soverom med skyvedørsgarderobe

Plass til dobbeltseng

Soverom II:

Romslig soverom med plassbygget skap

Plass til både seng og kontorplas

Innvendig bod;

Praktisk innvendig bod

Stue:

Stor stue med peisovn.

Mulighet for sofagruppe og spisebord

Utgang til solrik balkong

Balkong;

Stor, utvidet balkong, med gode solforhold. Sol store deler av dagen og utover kvelden.

Himlingene er malt, veggene er malte samt flislagt på bad. Det er laminat på gulv og våtromsbelegg på bad.

Leiligheten bærer tydelige tegn på slitasje og vil ha behov for oppgraderinger.

Følgende TG2 er gjengitt i eierskifterapporten:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurderes da det er registrert svertesopp, fuktskjolder, og andre skader på overflater og baderomsinnredningen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes når overflatene viser tydelige tegn på slitasje.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes da mer enn halvparten av forventet levetid på vinylbelegget er passert.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes da kjøkkenet har slitasje utover det som kan forventes som normal bruksslitasje.

3.1 Andre rom

TG2 vurderes da det er slitasje utover det som er normalt på overflatene.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes fordi halvparten av den forventede levetiden for vann- og avløpsrør er passert.

6.2 Varmtvannsbereder

Tilstandsgrad 2 (TG2) vurderes fordi varmtvannsberederen har passert sin forventede levetid.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes fordi det mangler tilluftsventil på soverommet.

Følgende TG3 er gjengitt i eierskifterapporten:

Vinduer og ytterdører

TG3 vurderes for vinduene på grunn av betydelige mangler knyttet til belistning og tetting rundt vinduene fra utsiden.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG3 vurderes for balkongen på grunn av pågående råteskade i rekkverket.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

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.

TV/Internett/Bredbånd

Internett og TV abonnement tegnes på egenhånd.

Parkering

Parkering i garasje i rekke, samt på tomt.

Garasje nummer 6 tilhører leiligheten

Diverse

Sikringsskapet er plassert i felles gang utenfor leiligheten. Det er en kombinasjon av eldre skrusikringer og eldre automatsikringer. Det finnes ingen kursfortegnelse.

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

Energi

Oppvarming

Varme i gulv på bad. Ildsted i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 000 000

Kommunale avgifter

Kr 27 339

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Eiendomsskatt

Kr 701

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 911 010

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 461 839

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

De beregnede boligverdiene beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Beregningene baserer seg på en modell ut fra størrelsen på bolig, boligtype, boligprisene i området for denne boligtypen, boligens alder og geografisk plassering.

Formuesverdi beregnes ut fra hvordan type bolig det er snakk om:

- primærboliger (boligen du selv bor i): Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner
- primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.
- sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022). Se skatteetaten for mer informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

Info vannavgift

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler.

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

Eierbrøk

25/100

Felleskostnader inkluderer

Felles forsikring og driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 500

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Romeriksgata 54

Organisasjonsnummer

924459344

Om sameiet

Sameiet består av 4 seksjoner.

Dette er et frittstående sameie hvor felleskostnadene innbetales til en felles konto og en av seksjonseierne foretar regnskap for sameiet.

Det er ikke laget husordensregler eller vedtekter, ifølge selger.

Endringer i dette må påregnes.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett ved kjøp av denne leiligheten.

Styregodkjennelse

Det krever ikke styregodkjennelse ved kjøp av denne leiligheten.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 2210, seksjonsnummer 4 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

27.01.1983 - Dokumentnr: 100466 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 25/100

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 004 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningsattest datert 28.08.1950

Det foreligger ferdigattest på garasjerekke

Det foreligger ferdigattest på ny terrasse datert 17.06.1996

Det foreligger ferdigattest på rehabilitering / oppbygging av ny pipe over tak datert 18.02.1993

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig

Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til boligbebyggelse nåværende.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

4 000 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

100 000 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

101 240 Omkostninger totalt

111 640 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 440 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 101 240 Totalpris. inkl. omkostninger

4 111 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 114 440 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 101 240

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

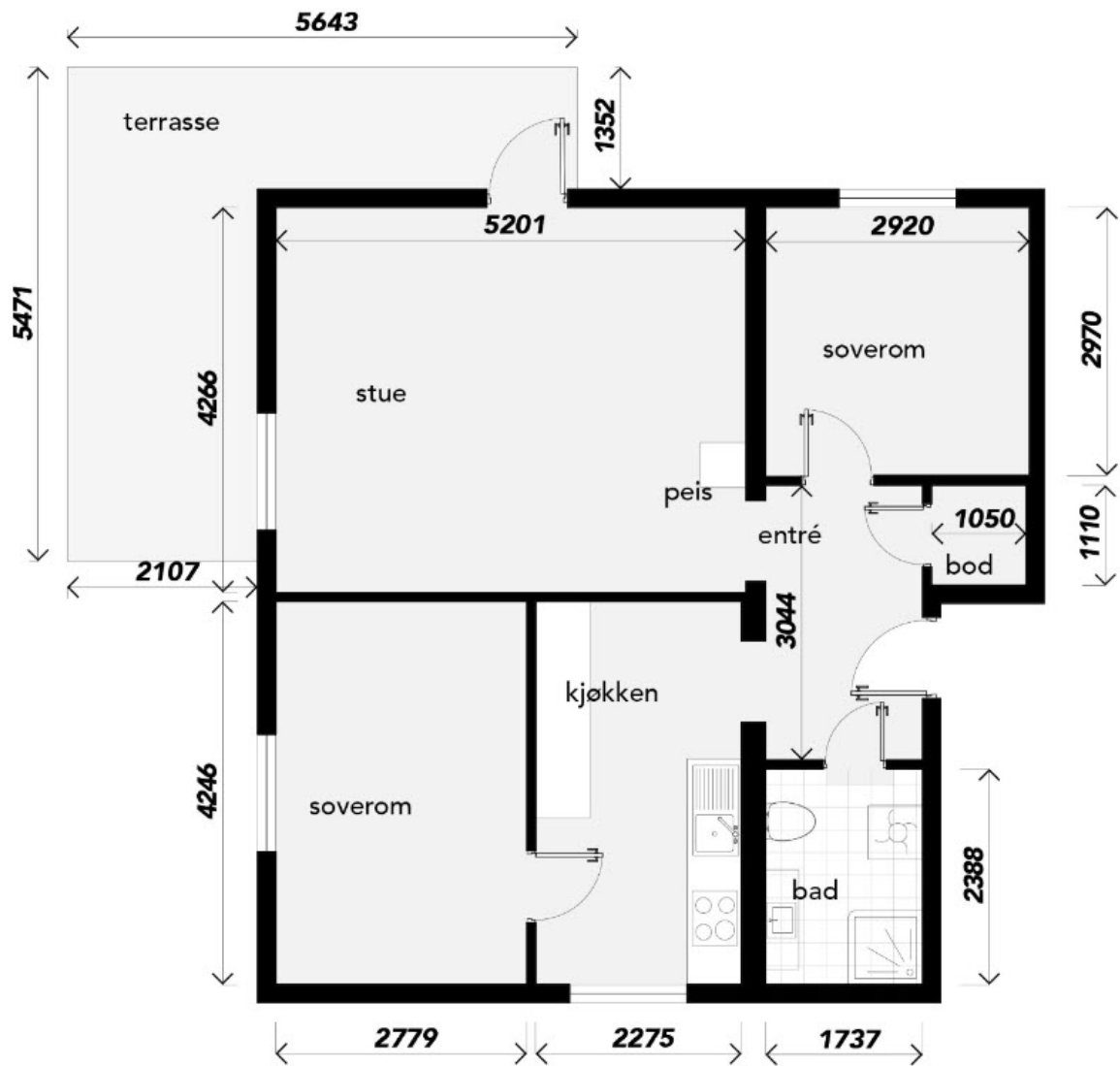
Oppdragsansvarlig

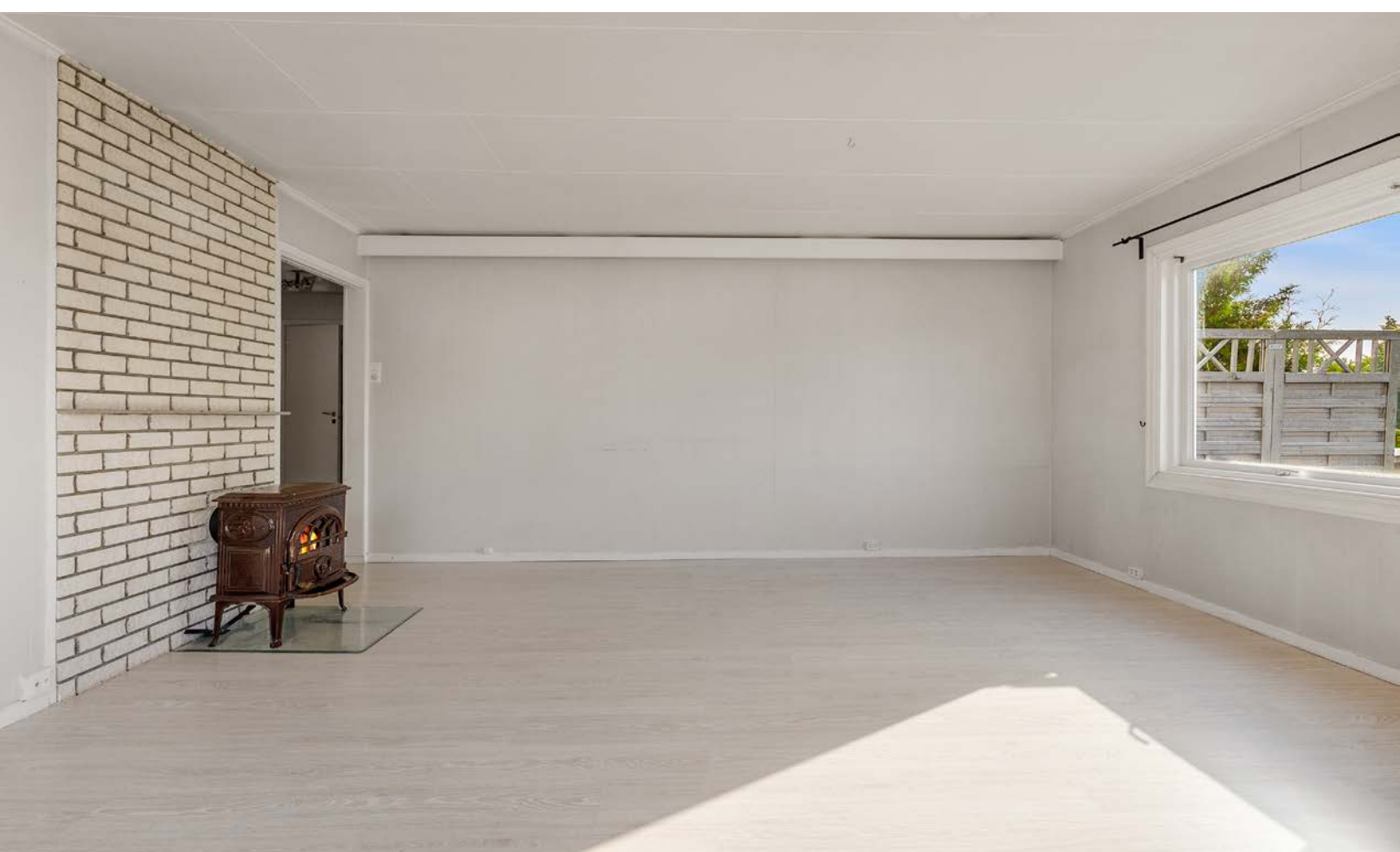
Christian Wahl
Partner / Eiendomsmegler
christian.wahl@aktiv.no
Tlf: 408 00 445

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

Salgsoppgavedato

17.09.2024



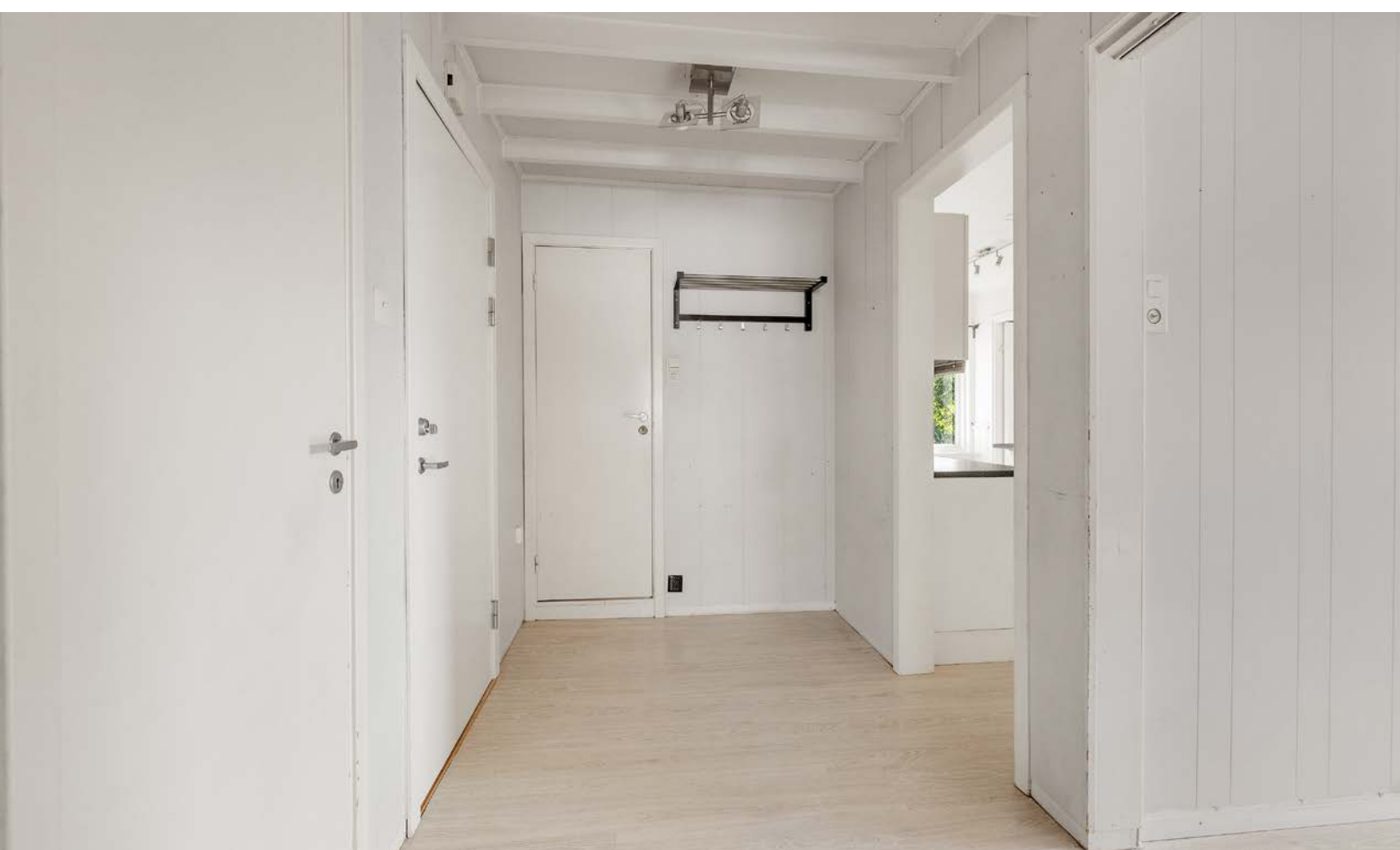






















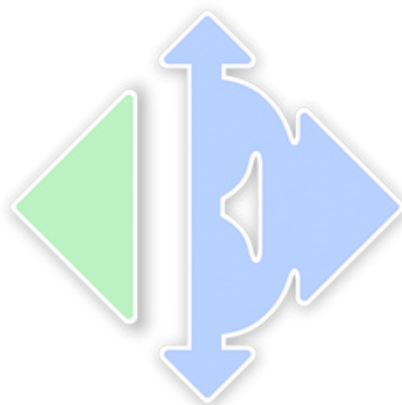






Vedlegg

Romeriksgata 54
Romeriksgata 54
2003 LILLESTRØM



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Matias Utnem
Dato: 11/09/2024

Gabels gate 25b
Oslo 0272
92059064
mutnem@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:81, Bnr: 2210
Hjemmelshaver:	June Huang Grotnes og Jørn Grotnes
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1952
Tomt:	836 m ²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Wahl (Aktiv)
Befaringsdato:	04.09.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomten
Tomten er pent opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Det er gruset innkjørsel til eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget har støpt betongplate mot grunnen. Underetasjen består av grunnmur i støpt betong. Ytterveggene er bygget som bindingsverk og kledd utvendig med stående trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Taket er en saltakkonstruksjon i tre, tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten bærer tydelige tegn på slitasje og vil ha behov for oppgraderinger.

ANNET:

Oppvarming
Peisovn i stue. Varmekabler i bad. Ellers elektrisk oppvarming.

Parkering

Parkering i garasje i rekke, samt på tomt.

Romhøyder:

Stue: 2,435
Entre: 2,332
Soverom :2,439
Bod:2,457
Bad:2,279
Kjøkken:2,422
Sov:2,431

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinfo.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Innvendige overflater:

Gulv: Vinylbelagt gulv på bad, ellers laminat.

Vegger: Flislagte vegger på bad og over kjøkkenbenk. Ellers malte flater, med kontrasttapet på én soveromsvegg.

Himling: Himlingsplater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2.etasje	66				64	2
Kjeller		24				24
SUM BYGNING	66	24			64	26
SUM BRA	90					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		14				14
SUM BYGNING	14	14				14
SUM BRA	14					

BRA-i:

2. etasje:

Gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bad/wc.

BRA-e:

Boligeier informerer om at leiligheten disponerer 1/4 av arealet på loftet. Arealet på loftet har imidlertid ikke blitt målt, da det er fullt av inventar og andre gjenstander. Boligeier har også påvist bodere i kjelleren som tilhører leiligheten, og arealet av disse bodene er inkludert i arealoppstillingen. Videre opplyser boligeier at garasje nummer 6 tilhører leiligheten.

Kjeller:

Bod 1: ca 11,7 m²

Bod 2: ca 5,5 m²

Bod 3: ca 6,5 m²

Garasje: ca 13,5 m²

MERKNADER OM AREAL:

Areal:

Arealmålingen er utført med laser. Bruken av rommene på befaringsdagen definerer hva som er P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Det kan være komplisert eller umulig å måle opp arealet nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, samt på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer osv.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i:

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:

Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal.

Boligeier informerer om at leiligheten disponerer 1/4 av arealet på loftet. Arealet på loftet har imidlertid ikke blitt målt, da det er fullt av inventar og andre gjenstander. Boligeier har også påvist boder i kjelleren som tilhører leiligheten, og arealet av disse bodene er inkludert i arealoppstillingen. Videre opplyser boligeier at garasje nummer 6 tilhører leiligheten.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det er en pipe i leiligheten, det er registrert sprekker på siden som vender inn mot soverommet.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys, med god tilgang til de vurderte bygningsdelene, og det var ingen hindringer under inspeksjonen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

11/09/2024

Matias Utnem

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr. Se under.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innredning bad:

Fliser på vegger og takess i himling. Lyspunkt i taket.
 Servantskap med dører, laminat benkeplate med nedsenket servant og ettgreps blandebatteri. Skap over servant med speil og dører.
 Gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett.

Merknader: Det er vindu i våtsonen, vannsprut på vinduet er ivaretatt med dusjkabinett.
 Veggoverflatene er malte fliser, det er registrert avskalling av maling flere steder.
 Døren inn til badet tar i karmen og må justeres.
 Servantskapet viser tegn til slitasje, som svelling, sår og hakk. Dørene på skapet er løse og har slark i hengslene. Det er registrert fuktskjolder inne i servantskapet som har ført til svelling av materialet.
 Speilet over servanten har skader, og det er misfarging av fuger mellom servantbenk og vegg.
 Svertesopp er registrert i hjørnene på dusjkabinettet.

Avtrekk via overtreksventil over servant og lufteventil i vindu. Spalte under døren er registrert.

TG2 vurderes da det er registrert svertesopp, fuktskjolder, og andre skader på overflater og baderomsinnredningen.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Venylbelegg på gulvet.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Merknader: Det er registrert misfarging av belegget mellom dusjkabinettet og servantskapet.

TG2 vurderes når overflatene viser tydelige tegn på slitasje.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med vinylbelegg klemt under klemmring.
 Alder på belegg og sluk er ikke kjent.

Merknader: Det er ikke boret hull i tilstøtende rom, da dette er yttervegg og mot fellesarealer.

TG2 vurderes da mer enn halvparten av forventet levetid på vinylbelegget er passert.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innredning kjøkken:

Underskap og overskap med lavprofil. Laminat benkeplate med stålvaske og ettgreps blandebatteri. Frittstående hvitevarer og Fibo-plater med flisutseende over kjøkkenbenken. Varmtvannsberederen er installert i ett av benkeskapene.

Merknader: Kjøkkenet har slitasje som sår, hakk, og svelling. Det er registrert løse hengsler på skapdørene, og en eldre vannskade inne i benkeskapet under vasken. Bunnplaten i skapet er swellet og helt løs. Sokkel under skapene er også skadet utover det som kan forventes som normal bruksslitasje.

TG2 vurderes da kjøkkenet har slitasje utover det som kan forventes som normal bruksslitasje.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater:

Gulv: Laminat i de øvrige rommene.

Vegger: Det malt strietapet, panelplater, og brystningspanel på kjøkkenet med malt strietapet over.

Himling: Synlig bjelker i gangen, og takess i de øvrige rommene.

Dører: Hvite slette dører.

Merknader: Overflater: Overflatene i boligen viser tegn på betydelig slitasje som overstiger det som anses som normalt. Generelt bærer overflatene preg av riper, hakk, skruehull, sprekker, svulmet laminat/parkett, og avskallinger. I tillegg vil mange oppfatte overflatene som umoderne og i behov av modernisering. Slitasje er forventet over tid, og det kan være nødvendig å renovere, oppgradere eller modernisere overflatene i nær fremtid.

Gulv: Det er registrert slitasje på laminatgulvene, inkludert merker, hakk, og svelling i skjøtene.

Vegger: Veggene har skader som sår, hakk, og mangler vedlikehold. Det finnes hull etter tidligere monterte hyller, sparkelskader, og manglende maling. Strietapet har løsnet fra underlaget flere steder, og det er sprekker i tapetene. I tillegg er det registrert heksesot i overgangene mellom vegg og himling.

Himling: Det er registrert heksesot i overgangen mellom vegg og himling.

Dører: De innvendige dørene viser betydelig slitasje.

TG2 vurderes som passende på grunn av slitasje som er større enn normalt for overflatene.

4. Vinduer og ytterdører

TG 3 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2019. Vinduene ble visuelt undersøkt, og en enkel funksjonstest ble utført på tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende lukkemekanismer på de kontrollerte vinduene, og det ble ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Merknader: Det er registrert manglende tetting rundt vinduer. Skum som er brukt til montering av vinduene har presset belistningen utover, noe som gjør at isolasjonen er eksponert for vær og vind. Vinduet i stuen har vannbrett som er løsnet og har fall innover mot vinduet. Enkelte steder dekker ikke belistningen, og det mangler tetting bak belistningen mot vinduet.

Arbeidet fremstår som lite fagmessig utført. Det må gjøres en jobb for å hindre fremtidige vannskader.

Det er ikke gjort inngrep for å kontrollere bakenforliggende konstruksjoner, og det bør utføres ytterligere kontroll av dette.

Det må utføres fagmessig reparasjon for å sikre korrekt tetting rundt vinduene. Spesielt må belistning og vannbrett justeres slik at de oppfyller nødvendige krav for værbeskyttelse og isolasjon.

Det anbefales videre å utføre en mer omfattende kontroll av de bakenforliggende konstruksjonene for å avdekke eventuelle skjulte skader som følge av dårlig tetting.

TG3 vurderes for vinduene på grunn av betydelige mangler knyttet til belistning og tetting rundt vinduene fra utsiden.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Balkongen er plassert med utgang fra stuen og er konstruert med impregneret treverk, både terrassebord og rekkverk.

Merknader: Slitasje på rekkverk:

Det er registrert betydelig slitasje på rekkverket, spesielt i form av malingsavskalling. Dette gir et estetisk uheldig inntrykk og kan på sikt føre til ytterligere forringelse av treverket dersom det ikke utbedres.

Råteskade på rekkverket:

Det er påvist råteskade i et av hjørnene på rekkverket. Dette er en indikasjon på fuktskader, som kan påvirke rekkverkets stabilitet og sikkerhet over tid. Utbedring er nødvendig for å forhindre ytterligere skadeutvikling.

Rekkverkshøyde:

Rekkverkshøyden er målt til 95 cm. Dette er under dagens krav for rekkverkshøyde, som normalt skal være minimum 100 cm for å tilfredsstille sikkerhetskravene i henhold til gjeldende regelverk.

TG3 vurderes for balkongen på grunn av pågående råteskade i rekkverket.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1952

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vannførende rør av kobber. Stoppekraner er ikke lokalisert.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Interne og synlige avløpsrør er i plast. Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert. Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaringsdag.

Merknader: TG2 vurderes fordi halvparten av den forventede levetiden for vann- og avløpsrør er passert.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1984

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Se under.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenskapet ved vasken. Det er en Oso 140 liter, produsert i 1984.

Merknader: Det er registrert tidligere fuktskader ved plasseringen av varmtvannsberederen. Gulvbelegget buler og er løst. Det ble utført fuktmålinger uten at det ble påvist forhøyede verdier.

Varmtvannsberederen er ikke lekkasjesikret. Selv om det ikke var et krav på tidspunktet da berederen ble installert på kjøkkenet, anbefales det nå å montere en automatisk lekkasjestopper for å sikre kjøkkenet mot fremtidige lekkasjer.

Tilstandsgrad 2 (TG2) vurderes fordi varmtvannsberederen har passert sin forventede levetid.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Leiligheten baserer seg på naturlig ventilasjon. Det er oppdriftsventil på badet med spalte under døren og mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Merknader: TG2 vurderes fordi det mangler tilluftsventil på soverommet.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1952

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

El-anlegget:

Sikringsskapet er plassert i felles gang utenfor leiligheten. Det er en kombinasjon av eldre skrusikringer og eldre automatsikringer. Det finnes ingen kursfortegnelse.

Innvendige kabelføringer er en kombinasjon av skjult og åpent anlegg. Det er registrert noen løse ledninger i stuen.

Takstmannen har ikke den nødvendige fag- eller spesialkompetansen for å utføre en fullstendig kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det stilles strenge krav til kvalifikasjoner for kontroll av elektriske anlegg. Generelt anbefales det at en autorisert elektroinstallatør eller kontrollør gjennomfører en full kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, opplysninger fra eier, eventuell medfølgende dokumentasjon, samt bruk av en standard sjekklister. Det er viktig å merke seg at dette innebærer begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elkontroll.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha et brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler per etasje. I tillegg skal alle boliger ha slokkeutstyr, enten i form av en husbrannslange eller et brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må ha en kapasitet på minst 6 kg, med en effektivitetsklasse på minimum 21A for skumapparat. Hvis det benyttes brannslange, skal den være tilkoblet fast vannforsyning, og det anbefales å bruke en kuleventil (type kran).

Det gis ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklærings skjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurderes da det er registrert svertesopp, fuktskjolder, og andre skader på overflater og baderomsinnredningen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes når overflatene viser tydelige tegn på slitasje.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes da mer enn halvparten av forventet levetid på vinylbelegget er passert.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes da kjøkkenet har slitasje utover det som kan forventes som normal bruksslitasje.

3.1 Andre rom

TG2 vurderes da det er slitasje utover det som er normalt på overflatene.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes fordi halvparten av den forventede levetiden for vann- og avløpsrør er passert.

6.2 Varmtvannsbereder

Tilstandsgrad 2 (TG2) vurderes fordi varmtvannsberederen har passert sin forventede levetid.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes fordi det mangler tilluftsventil på soverommet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

4.1 Vinduer og ytterdører

TG3 vurderes for vinduene på grunn av betydelige mangler knyttet til belistning og tetting rundt vinduene fra utsiden.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG3 vurderes for balkongen på grunn av pågående råteskade i rekkverket.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1004240108	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
June Huang Grotnes	Jørn Grotnes
Gateadresse	
Romeriksgata 54	
Poststed	Postnr
LILLESTRØM	2003
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn <input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn <input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1004240108

Tilleggs kommentar

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

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
June Huang Grotnes	8459e6333ecffbc3d7d60af 512a7be6d86f9049e	02.09.2024 20:54:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Grotnes	eb3345d34ff30ad7e47b103 41b2c755f44585c5c	08.09.2024 20:42:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1004240108

- 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

Romeriksgata 54 - Nabolaget Volla nordre - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Jonas Lies gate Linje 100, 110, 380	10 min 0.7 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	27 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 25.5 km

Skoler

Volla skole (1-7 kl.) 448 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 745 elever, 33 klasser	5 min 2.4 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 579 elever, 23 klasser	6 min 2.4 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 667 elever, 32 klasser	6 min 2.8 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 503 elever, 27 klasser	11 min 0.8 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	5 min 0.4 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	11 min 0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

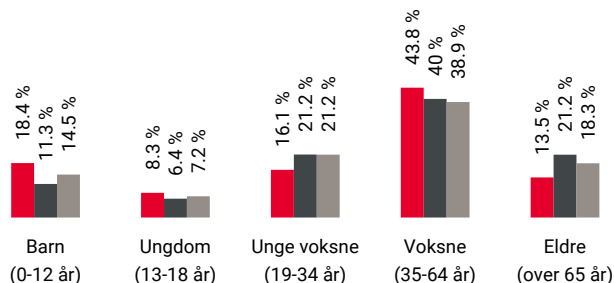
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Volla nordre	1 412	580
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Paviljongene barnehage (1-2 år) 24 barn	7 min 0.5 km
Volla barnehage (1-5 år) 179 barn	7 min 0.5 km
Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	9 min 0.6 km


Dagligvare


Coop Obs Lillestrøm Post i butikk	8 min 0.6 km
Bunnpris Lundkvartalet Søndagsåpent	10 min 0.7 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 naboene 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. Sykkel


 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

 **Gateparkering**
Lett 85/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 80/100

Sport

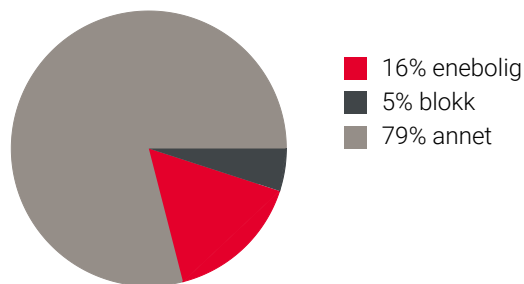
 Volla skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km

 Lillestrøm videregående 7 min 
Aktivitetshall 0.5 km

 Sterkere Trening 9 min 

 MOVA Lillestrøm 10 min 

Boligmasse



«Veletablert og rolig nabolag på Volla i Lillestrøm. Koselige, vennlige og smilende naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

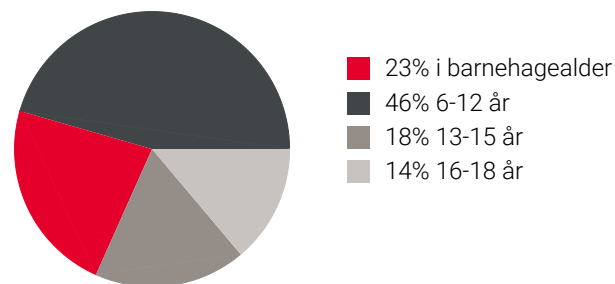


Varer/Tjenester

 Lillestrøm Torv 13 min 

 Apotek 1 Nittedalsgata Lillestrøm 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

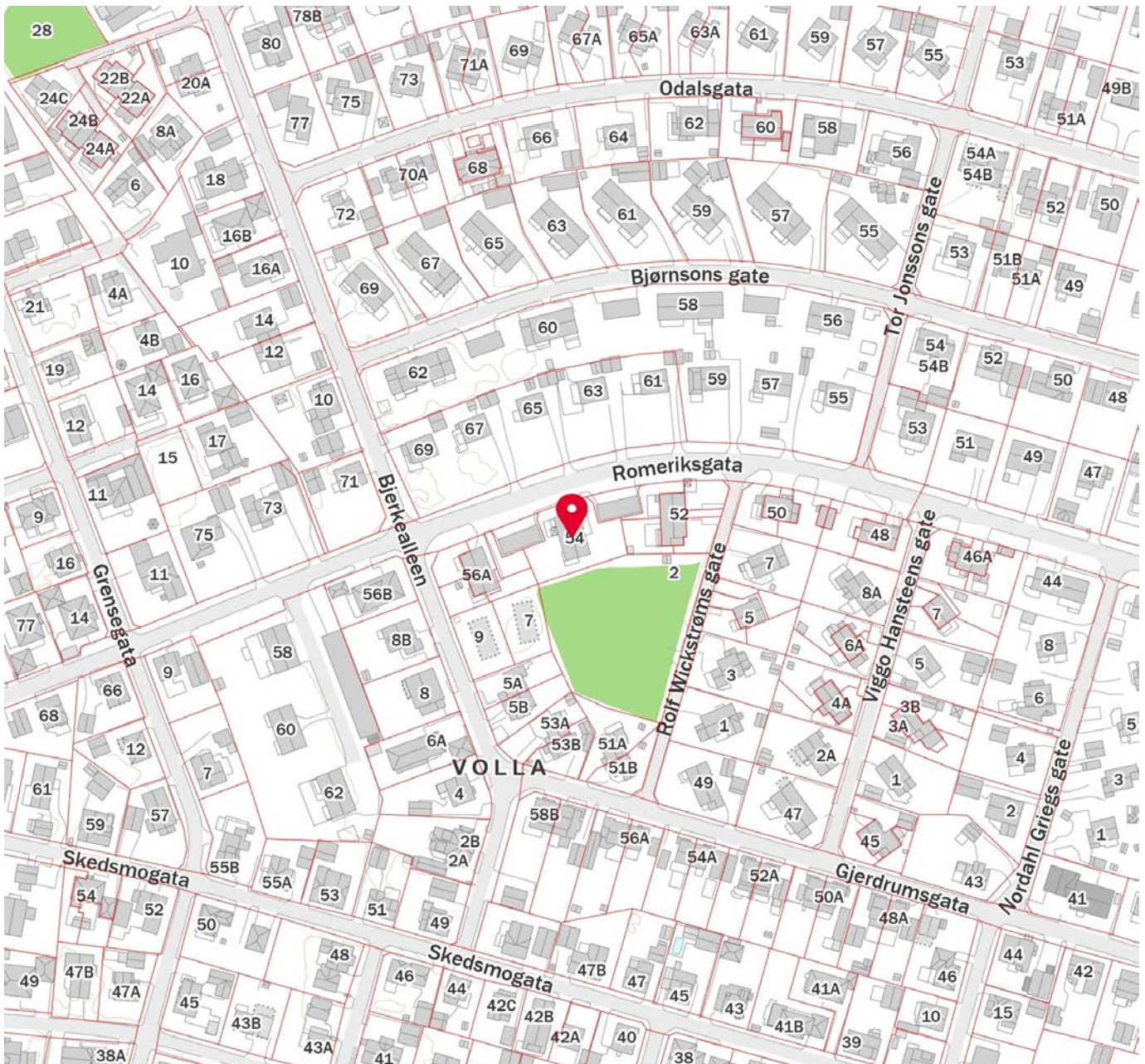
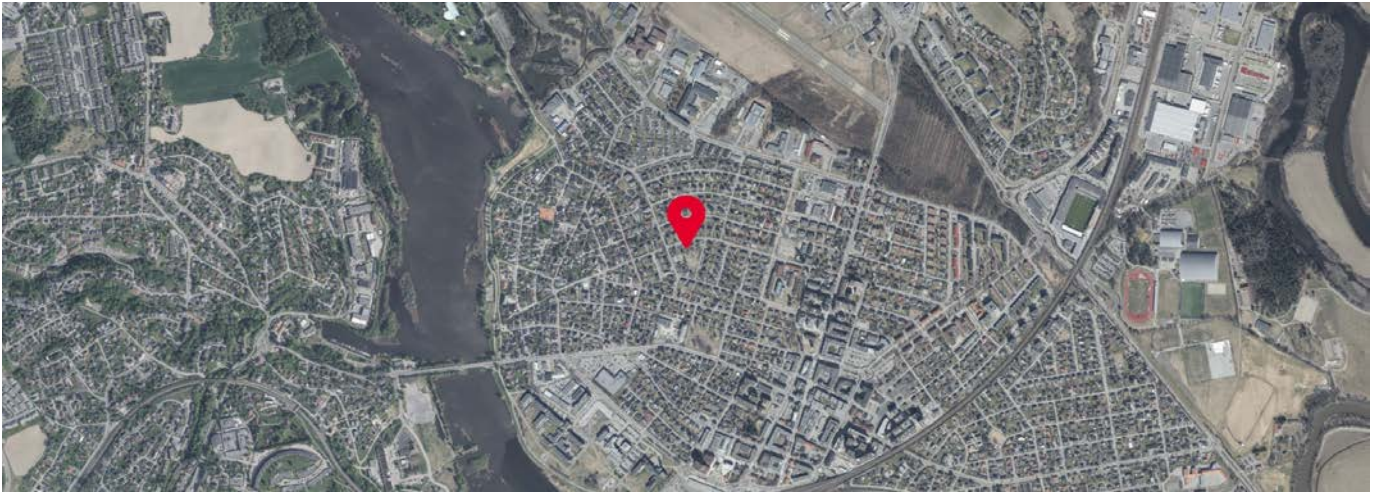


0% 47%

 Volla nordre
 Lillestrøm
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 naboeene 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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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”

Rettt skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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


Rettt 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 salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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: Romeriksgata 54
2003 LILLESTRØM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Wahl

Oppdragsnummer:

Telefon: 408 00 445
E-post: christian.wahl@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