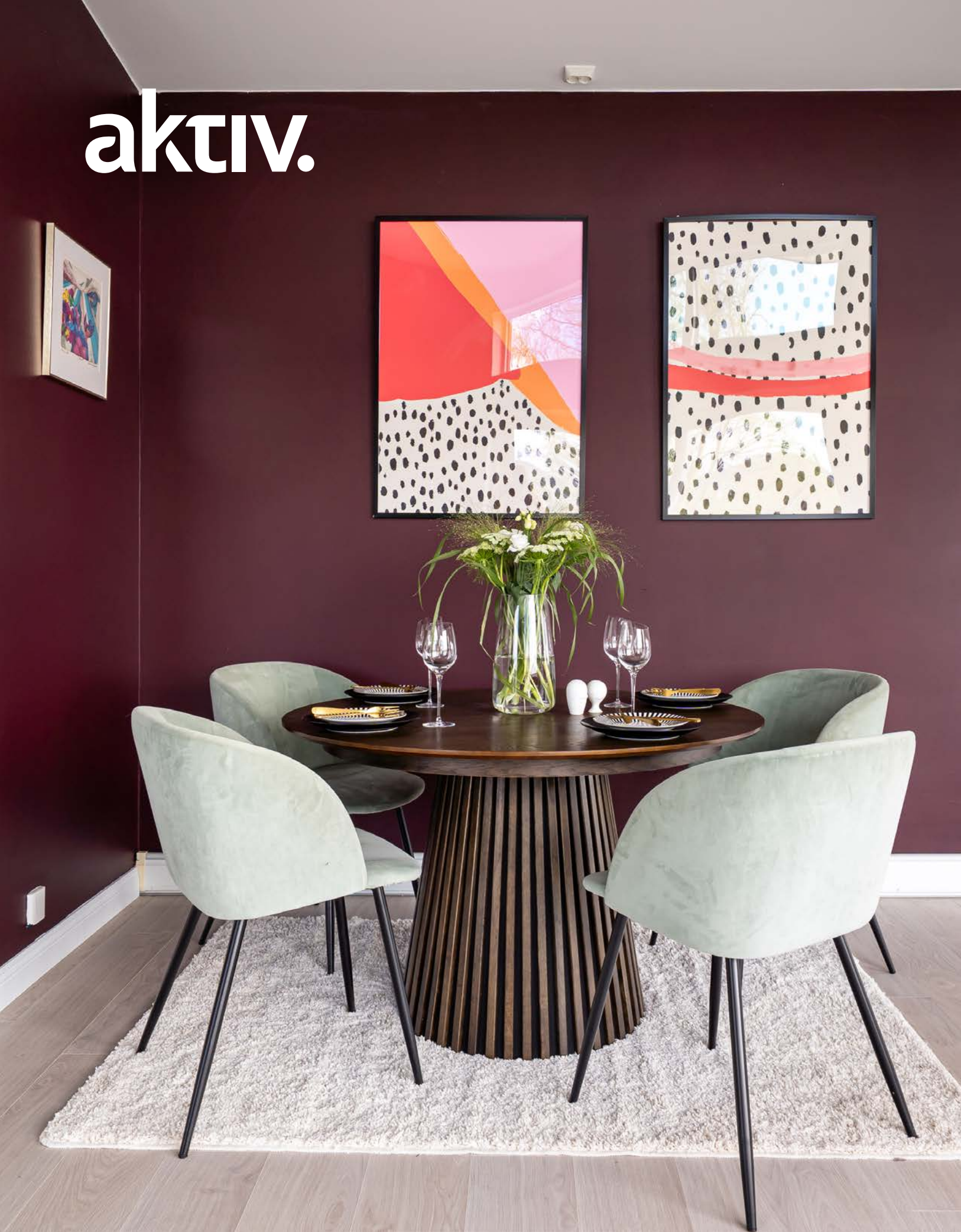


aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Kamilla Benum Braanen

Mobil 417 30 427

E-post kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 990 000,-
Omkostn.: Kr 226 100,-
Total ink omk.: Kr 9 216 100,-
Selger: Åsny Erlandsen Åsen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 170/176 kvm
Tomtstr.: 906 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 56
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1204250061

Stilfull, innholdsrik 1½-part fra 2014 - Hybeldel - Vannbåren gulvvarme - Solrike uteplasser.

Skedsmo kirkevei 117 er en stilfull og innbydende halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig med hybeldel i underetasjen. Beliggenheten er landlig og barnevennlig, med nærhet til busstopp og turområder, samt kort vei til skoler, barnehager og butikker. Videre kan eiendommen skilte med stor carport, asfaltert gårdsplass, solrik markterrasse og en sydvestvendt balkong på med langstrakt utsikt.

Inne fremstår boligen med tidsmessige farge- og materialvalg og god standard. Stuen og kjøkkenet danner et stort allrom med flott takhøyde og vannbåren gulvvarme, og kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Videre er det en tv-stue, to bad/wc, et vaskerom og to gode soverom. Hybeldelen har egen inngang, stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom og soverom. Dersom man ønsker å benytte hybel selv har man fire soverom.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	65
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 170 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 176 m²

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 85 m² Gang med trapp, Bad, Teknisk rom, Soverom, Soverom, Stue (utleie), Kjøkken (utleie), Bad (utleie), Soverom (utleie)

1. etasje

BRA-i: 85 m² Entré med trapp, Stue/kjøkken, Vaskerom, Bod, Garderobe, Bad

Bod i bakkant av carport

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Denne boligen består har mange vinkler og er således vanskelig å måle opp korrekt.

Det er gjort fysiske målinger på stedet og også sammenlignet med byggemeldte tegninger og tidligere salgsoppgaver.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

906 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig og barnevennlig til, med nærhet til busstopp og turområder, samt kort vei til idrettsanlegg, skoler, barnehager og butikker. Den skrånende tomten er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og vintergrønt, og ved inngangspartiet er det asfaltert gårdsplass og steinbelagt uteplass.

Den sydvestvendte hagen grenser mot landbruksområder, og flukt med hagen er det en bred markterrasse med adkomst fra tv-stuen i under etasjen. Markterrassen strekker seg helt bort til hybelens inngangsparti, og byr på upåklagelige solforhold og naturskjønn utsikt.

Fra stuen i første etasje er det utgang til en dels overbygd balkong på ca. 14,7 kvm. Her er det fin plass til en sittegruppe, og balkongen har dekke i tre og rekkverk i stål med store glassflater som ivaretar utsikten.

Beliggenhet

Eiendommen ligger tilbaketrukket i et attraktivt boligområde på Kjeller, like utenfor Lillestrøm sentrum i Lillestrøm kommune. Området er i stor utvikling og er svært populært blant barnefamilier.

Her bor man med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, så vel som et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Få minutters bilkjøring unna ligger det i tillegg fotballbane, lekeplass, idrettshall, skøytebane, svømmehall, skiløyper, alpinbakke, golfbane, tennisanlegg og treningssenter m.m.

Det er en sykkelstur på ca. 12 min til Åråsen fotballstadion hvor Lillestrøm spiller sine hjemmekamper. Like ved Åråsen ligger et stort idrettsanlegg, samt Sørums fritidsgård med ridesenter. I tillegg er det kort vei til utallige turområder i Romerikssåsen, hvor blant annet Tærudalen byr på lysløype, badevann og et mylder av idylliske, merkede stier.

En kort sykkelstur unna finner du også Nebbursvollen Friluftsbad – et populært badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m. På veien til Nebbursvollen er det asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva, med fine kunstverk, koselige benker, flytebrygge med mer.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Kjeller, samt på Rema 1000 og en stor Meny butikk ved Åråsen stadion. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lillestrøm Torv og de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum et rikt utvalg. Det er i tillegg kort vei til Strømmen Storsenter, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, og nærmeste holdeplass er Brauertoppen som ligger ca. 260 meter fra boligen. Det er også enkelt å reise med

tog da det tar kun 8 min med bil fra boligen til togstasjonen i Lillestrøm sentrum. Det tar for øvrig rundt 10 min å kjøre til Strømmen, 24 min til Oslo S og 22 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det 2,5 km til Sten-Tærud barne- og ungdomsskole. Det er også kort vei til Skedsmo og Lillestrøm videregående skoler, og området har et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet – Storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller, få min gange fra boligen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Romerike Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

Tak tekket med overflatebehandlede metallplater.

Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål.

Bindingsverk, isolert med mineralull, utvendig kledd med pusset fasadesystem.

I følge opplysninger fra eier (tilbudsdokumenter) er det benyttet "Mapetherm Nordic Flex System".

Pulttak med taksperrer, isolert med mineralull.

Ingen loft eller kryperom observert.

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.

Overbygget balkong med gulv av impregnerte materialer og glassrekkverk

Terrasse av impregnerte materialer.

Terrengtrapp av tre ned fra inngangsplan til underetasje.

Innvendig

Laminat og fliser på gulv, malte plater på vegger og i himlinger.

Punktet gjelder himling i 1. etasje og må ses i sammenheng med punktet takkonstruksjon/loft.

Himlingen har malte plater som overflate.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er oppført på en tid da den kan/bør være utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

I følge NGU akstomsomhetskart for radom ligger boligen i et område med moderat/lav akstomsomhetsgrad.

Rommene i underetasje har laminat og fliser på gulv, samt fliser og malte plater på vegger.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Det er våtrom og rom med andre installasjoner så som teknisk rom og kjøkken) mot inntilfylt vegg).

Det ble i stedet utført fuktsøk i området uten å finne unormale verdier.

Tretrapp som adkomst mellom etasjene.

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Det er avvik:

Det er ikke gjort observasjoner som tyder på fuktproblematikk.

Men stedvis er det observert oppsprekking i innvendig gipshimling som kan tyde på at det har vært bevegelser i konstruksjonen.

Årsak til dette er ikke vurdert.

Innvendig > Overflater - 2

- Det er avvik:

Det er observert noe oppsprekking i plateskjøter i himling i 1. etasje

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

De største avvikene ble observert i gang i underetasje med 18mm, også noe avvik i stue i 1. etasje.

Soverom ble også kontrollert men i svært begrenset omfang grunnet møblering (senger etc.)

Innvendig > Radon

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Innvendig > Innvendige trapper

- Det er avvik: Rekkverk er løst på en side.

Tomteforhold > Terrengforhold

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved

dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under vaskemaskin, dette er uheldig med tanke på renhold og inspeksjon.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fallforhold oppfyller ikke krav i henhold til TEK 17.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fallforhold oppfyller ikke krav i henhold til TEK 17.

Våtrom > Underetasje > Bad (utleie) > Overflater Gulv

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fallforhold oppfyller ikke krav i henhold til TEK 17.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja. Sprekker på alle baderom. Utbedret i 2019.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Revet og byttet stendere. Lagt nye fliser gulv, og vegger. Satt inn badekar.

Arbeid utført av: Rørmester`n AS

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

Svar: Ja. Murpuss falt av. Byttet i 2019

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

Gjort målinger på gulv i første- og underetasje. Ikke utbedret.

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: Kontroll av el-anlegget. Oppgraderte en kurs.

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

Svar: Ja, 2016

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kontroll av taket. Byttet beslag på taket.

Arbeid utført av: Nord Eiendom.

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?

Svar: Ja. Utbygging av Kjeller flyplass.

Innhold

Kort fortalt

- Stilfull og innholdsrik ½-part fra 2014
- Hybeldel med egen inngang i u. et.
- Landlig og barnevennlig boområde
- Stor carport og asfaltert gårdsplass
- Tomten grenser mot landbruksområde
- Langstrakt, sydvestvendt markterrasse
- Dels overbygd balkong på 14,7 kvm
- Entré med tilliggende garderoberom
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Stilfullt, pent og velutstyrt kjøkken
- 2 helflisede bad/wc og vaskerom
- 2 gode soverom med garderober
- Lagringsplass i innebod og utebod
- Vannbåren gulvvarme i hele boligen
- Sikringsskap med automatsikringer

Planløsning

1. etasje, hoveddel: Entré, bod, garderobe, bad/wc, vaskerom og stue/kjøkken.

Underetasje, hoveddel: Trappegang/tv-stue, bad/wc, teknisk rom og 2 soverom.

Underetasje, hybeldel: Stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom og soverom.

Annet: Utebod på ca. 5,6 kvm.

Standard

Entré

Boligen har et pent, overbygd inngangsparti med steinbelagt adkomst og moderne utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en lekker entré med lysegrå, glatte vegger, downlights i himlingen og sorte, blanke fliser med vannbåren gulvvarme. Yttertøy, sko og utstyr ryddes enkelt bort i et innredet, tilliggende garderoberom.

Kjøkken

Kjøkkenet har et tidsmessig og stilfullt design med gode benkeflater, barløsning og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har hvite høyglansfronter og sort

laminatbenkeplate med underlimt kum i stål. Veggene over benken er kledd med plater i cortenstål som står i fin kontrast til de ellers så glatte flatene. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp, samt kullfilterventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.

Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et langstrakt, spennende allrom med flott takhøyde og luftig atmosfære. Veggene er malt i delikate fargetoner som står godt til laminatgulvet, og det er vannbåren gulvvarme i hele allrommet.

Langs hele den sydvestvendte vegg er det store vindusflater, og man har fritt utsyn over landbruksområder og naturen rundt. Den naturlige lyssettingen på dagtid er unik, og på kvelden settes den rette stemningen med downlights i himlingen. Fra allrommet er det utgang til en balkong på ca. 14,7 kvm hvor utsikt og sol virkelig kommer til sin rett.

Tv-stue

I underetasjen har hoveddelen en innbydende tv-stue – et kjærkomment element for barnefamilier. Veggene i tv-stuen er malt i en dus rosatone som står godt til det lysegrå gulvet, og dagslyset strømmer inn via en stor, dobbel skyvedør i glass. Her er det utgang til en dels overbygd, sydvestvendt markterasse med langstrakt, landlig utsikt og gode solforhold.

Bad/wc 1

Boligens hoveddel inneholder to bad/wc fra 2019 og et vaskerom. Badet i første etasje ligger innenfor garderoberoommet ved entreen, og har hvite fliser på veggene og koksgrå fliser på gulv med vannbåren gulvvarme. Baderomsinnredningen har lyse, glatte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon og et speil med integrert belysning. Videre har badet et vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Bad/wc 2

Badet i underetasjen innbyr til velvære og egentid, med delikate farge- og materialvalg. Her er det store, mørkegrå fliser på veggene, downlights i himlingen og lysegrå fliser på gulv med vannbåren gulvvarme. Av innredning er det en hvit servantseksjon og et dobbelt speilskap, og badet er videre utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne og et moderne badekar.

Vaskerom

Ved kjøkkenet i første etasje er det et pent og praktisk vaskerom med hvite fliser på veggene og mørke fliser på gulv med vannbåren gulvvarme. Innredningen har sorte fronter og består av over- og underskap og en mørk benkeplate med nedfelt kum i stål. Under benken er det opplegg og plass for både vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom og garderobe

Det er to gode soverom i boligens hoveddel, og begge ligger i underetasjen. Veggene på soverommene er malt opp i varme, tidsmessige rosatoner, og det er enstavs laminat på gulv med vannbåren gulvvarme. Det er skyvedørsgarderobe på begge soverommene, og boligen har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i et garderoberom ved entreen, i en innebod ved vaskerommet og i en utebod ved carporten.

Hybeldel

I underetasjen er det en tiltalende hybeldel med egen inngang. Hybeldelen inneholder stue, kjøkken, soverom og bad/wc, og ved inngangsdøren er det en solrik, sydvestvendt velkomstterrasse. Oppholdsrommene er holdt i en stilren kombinasjon med hvitmalte vegger mot tidsmessige laminatgulv, og hele hybeldelen har vannbåren gulvvarme.

Kjøkkenet er arealeffektivt og pent, med god skap- og benkeplass. Den hvite innredningen har glatte fronter, og i en grå laminatbenkeplate er det nedfelt kum i stål. Kjøkkenet er utstyrt med kullfilterventilator, benkestikk og benkebelysning. Badet i hybeldelen er helfliset, samt utstyrt med vegghengt toalett, gulvvarme, servantseksjon, speilskap, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.

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.

Parkering

Det er parkering i en stor carport med støpt dekke. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

KLP

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli

nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Hele boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme, og hvert rom kan termostatstyres. Det er lagt opp vannførende varmelister langs veggene i stue/kjøkken. Det balanserte ventilasjonsanlegget er integrert med en luft-til-vann varmepumpe og skaffer pumpa varmluften som gjenvinnes i vann. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 990 000

Kommunale avgifter

Kr 12 365

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 4 001

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 2 143 365

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 8 573 461

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Selger opplyser at de tre som bor i stikkveien deler på snømåking. Kostnaden ligger på ca. 2 500,- pr. år. Snømåkingen utføres av beboere.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 27, bruksnummer 56, seksjonsnummer 1 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:

3205/27/56/1:

23.09.2008 - Dokumentnr: 771252 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:27 Bnr:18

Rett til snuplass for eiendom 27/18 på eiendom 27/56.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3205 Gnr:27 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eiendommen har avgitt veirett og gjensidig vedlikeholdsplikt til gnr. 27 bnr. 56. Det er gitt rett til snuplass for eiendom gnr. 27 bnr. 18 på eiendom gnr. 27 bnr. 45.

18.06.2010 - Dokumentnr: 445952 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder spillvann og overvann

Overført fra: Knr:3205 Gnr:27 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

- Undertegnede eier av gnr. 27, bnr. 18 og gnr. 28, bnr. 56 i Skedsmo kommune bekrefter at begge eiendommer har rett til nåværende beliggenhet og fremtidig vedlikehold av private ledninger for spillvann og overvann. Det inkluderer også rett for gnr. 27, bnr. 56 til å tilknytte seg de samme ledninger.

10.08.2012 - Dokumentnr: 648557 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:27 Bnr:18

Overført fra: Knr:3205 Gnr:27 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gnr. 27 bnr. 18 har veirett på markert vei over gnr. 27 bnr. 56. Veien vedlikeholdes av alle boenhetene/brukere.

02.12.2013 - Dokumentnr: 1045528 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

- Tomannsboligen består av to seksjoner med tilleggsareal. Tilleggsarealet er carport og utebod. Fellesareal er ubebygd tomteareal som hage og gårds plass/ biloppstillingsplass.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest - tomannsbolig m/varporter, uteboder og mur - gnr. 27 bnr. 56 datert 06.01.2014.

Det er mottatt godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik:

- Bruken av rom i underetasje er endret i forhold til byggemeldte tegninger. Det er etablert hybel i deler av underetasje, det er innvendig adkomst til delen som benyttes til utleie, hvilket gjør at dette ses på som utleie av del av egen bolig.
- I hybeldelen er det godkjent som "garderobe" der hvor det er montert kjøkken.
- Det er satt inn ytterdør til hybel. Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er søkt fasadeendring hos kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Skedsmo kirkevei er offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og følger reguleringsbestemmelser for Kjeller Nord, Alternativ B med id: 495.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Eiendommen ligger i et middels til lav aktsomhetsområde for radon.

Eiendommen ligger i rød støysone fra veg.

Adgang til utleie

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Legalpant

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

224 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

226 100 (Omkostninger totalt)

242 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

244 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 216 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 232 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 234 800 (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 226 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 500 Garantipremie/inneståelse
5 000 Kommunale opplysninger
29 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
9 995 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger per stk.
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 137 415

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Kamilla Benum Braanen
Eiendomsmegler / Partner
kamilla.benum.braanen@aktiv.no
Tlf: 417 30 427

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5
2000 Lillestrøm
Tlf: 638 09 072

Salgsoppgavedato

09.05.2025



Skedsmo kirkevei 117 er en stilfull og innbydende halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig med hybel del i underetasjen.



Boligen har et pent, overbygd inngangsparti med steinbelagt adkomst og moderne utebelysning.

Skedsmo Kirkevei 117

1. etasje



Plantegningen er kun ment som en illustrasjon, og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Innredningen har hvite høyglansfronter og sort laminatbenkeplate med underlimt kum i stål.



Veggene over benken er kledd med plater i cortenstål som står i fin kontrast til de ellers så glatte flatene.



Kjøkkenet har et tidsmessig og stilfullt design med gode benkeflater, barløsning og rikelig med oppbevaringsplass.



I overgangen mellom kjøkkenet og stue har man plass til spisegruppe.



Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et langstrakt, spennende allrom med flott takhøyde og luftig atmosfære.



Langs hele den sydvestvendte vegg er det store vindusflater, og man har fritt utsyn over landbruksområder og naturen rundt.



Stuen byr på flere møbleringsmuligheter.





Fra stuen er det utgang til balkong med gode solforhold.



God plass til sittegrupper.



Lekker entré med lysegrå, glatte vegger, downlights i himlingen og sorte, blanke fliser med vannbåren gulvvarme.



Yttertøy, sko og utstyr ryddes enkelt bort i et innredet, tiliggende garderoberom.



Badet i første etasje ligger innenfor garderoberoommet ved entreen, og har hvite fliser på veggene og koksgrå fliser på gulv med vannbåren gulvvarme.



Ved kjøkkenet i første etasje er det et pent og praktisk vaskerom med hvite fliser på veggene og mørke fliser på gulv med vannbåren gulvvarme.

Skedsmo Kirkevei 117

Underetasje



Plantegningen er kun ment som en illustrasjon, og avvik kan forekomme.

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



I underetasjen har hoveddelen en innbydende tv-stue – et kjærkomment element for barnefamilier.



Veggene i tv-stuen er malt i en dus rosatone som står godt til det lysegrå gulvet, og dagslyset strømmer inn via en stor, dobbel skyvedør i glass.



Det er to gode soverom i boligens hoveddel, og begge ligger i underetasjen.



Soverom 2.



Badet i underetasjen innbyr til velvære og egentid, med delikate farge- og materialvalg.



Av innredning er det en hvit servantseksjon og et dobbelt speilskap, og badet er videre utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne og et moderne badekar.

Hybel



I underetasjen er det en tiltalende hybeldel med egen inngang.



Kjøkkenet er arealeffektivt og pent, med god skap- og benkeplass.



Oppholdsrommene er holdt i en stilren kombinasjon med hvitmalt vegger mot tidsmessige laminatgulv.



Soverom.



Badet i hybeldelen er helfliset, samt utstyrt med vegghengt toalett, gulvvarme, servantseksjon, speilskap og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.



Egen søyle med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Vedlegg

Nabolagsprofil

Skedsmo kirkevei 117 - Nabolaget Kjeller - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Brautertoppen Linje 360	1 min 0.1 km
Leirsund stasjon Linje R13	5 min 3.7 km
Oslo Gardermoen	21 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 25 km

Skoler

Kjeller skole (1-10 kl.) 795 elever, 35 klasser	16 min 1.4 km
Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	5 min 2.2 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	6 min 2.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	5 min 2.2 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	6 min 2.6 km

Ladepunkt for el-bil

Kjeller barnehage - Lillestrøm Komm...	12 min
Gåsevikveien 1	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

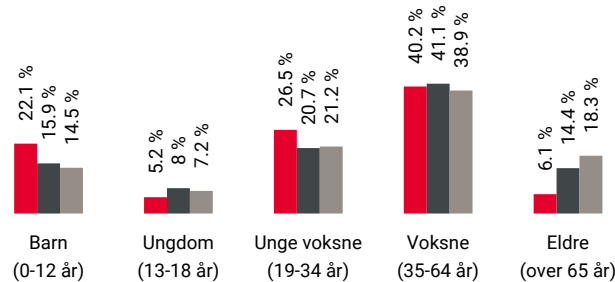
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjeller	2 356	1 028
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kjeller barnehage (0-5 år) 131 barn	13 min 1.2 km
Riisløkka barnehage (0-5 år) 191 barn	15 min 1.4 km
Holthagen barnehage (0-5 år) 61 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Kjeller	11 min
Rema 1000 Åråsen Post i butikk	22 min 2 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



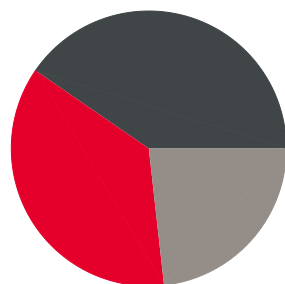
Støynivået

Lite støynivå 81/100

Sport

	Skedsmovollen skole Aktivitetshall, ballspill	16 min	1.5 km
	Langslynga - balløkke Ballspill	19 min	1.6 km
	Lillestrøm Arena	21 min	
	Sterkere Trening	5 min	

Boligmasse



36% enebolig
40% blokk
23% annet

«Sentralt, landlig og trygt på en gang.
Kinderegg!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Lillestrøm Torv

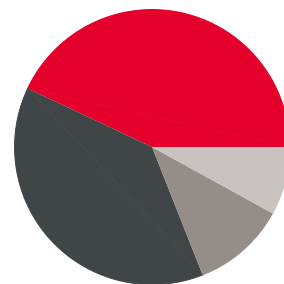
6 min



Vitusapotek Kjeller

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



43% i barnehagealder
38% 6-12 år
11% 13-15 år
8% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

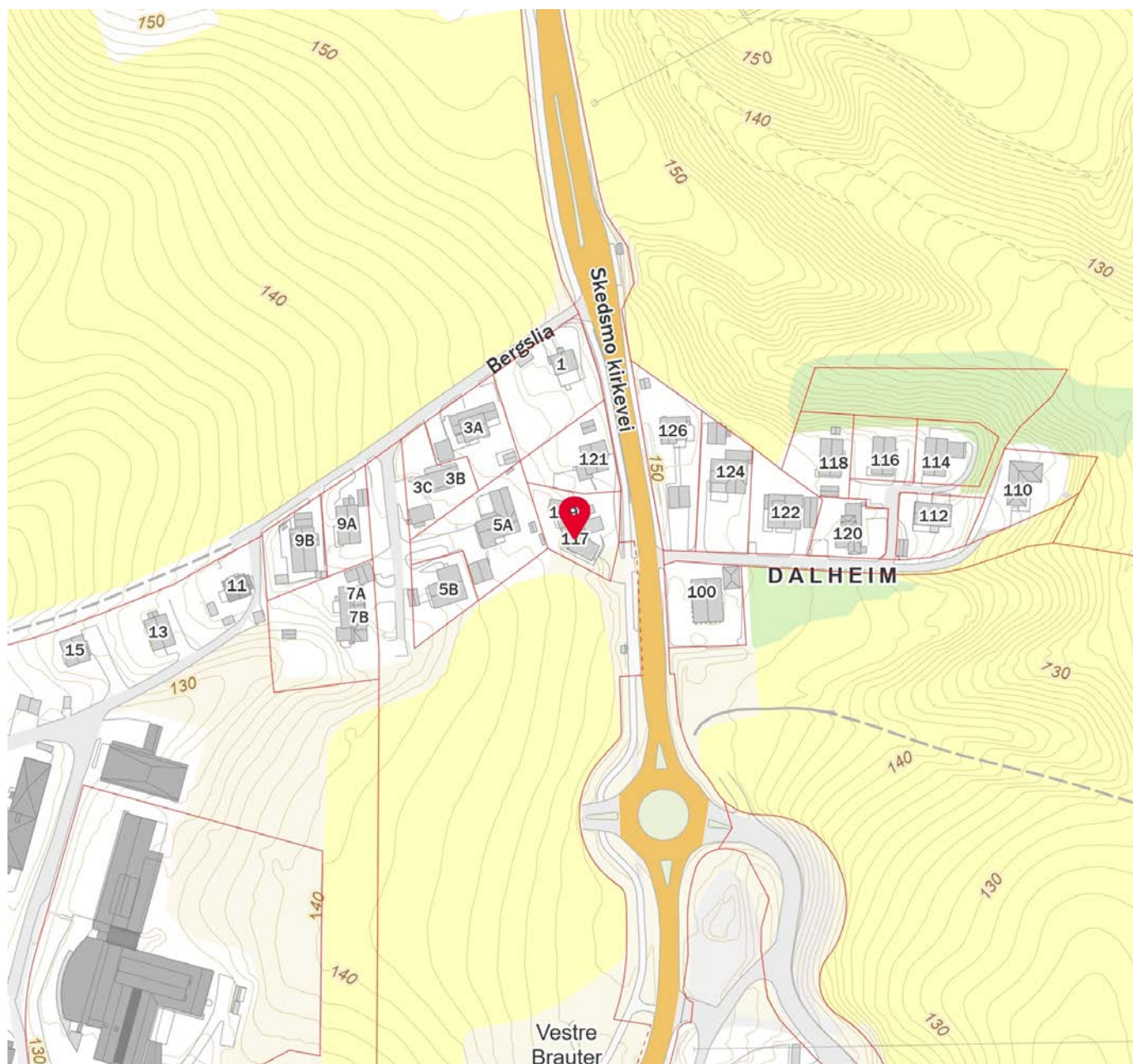
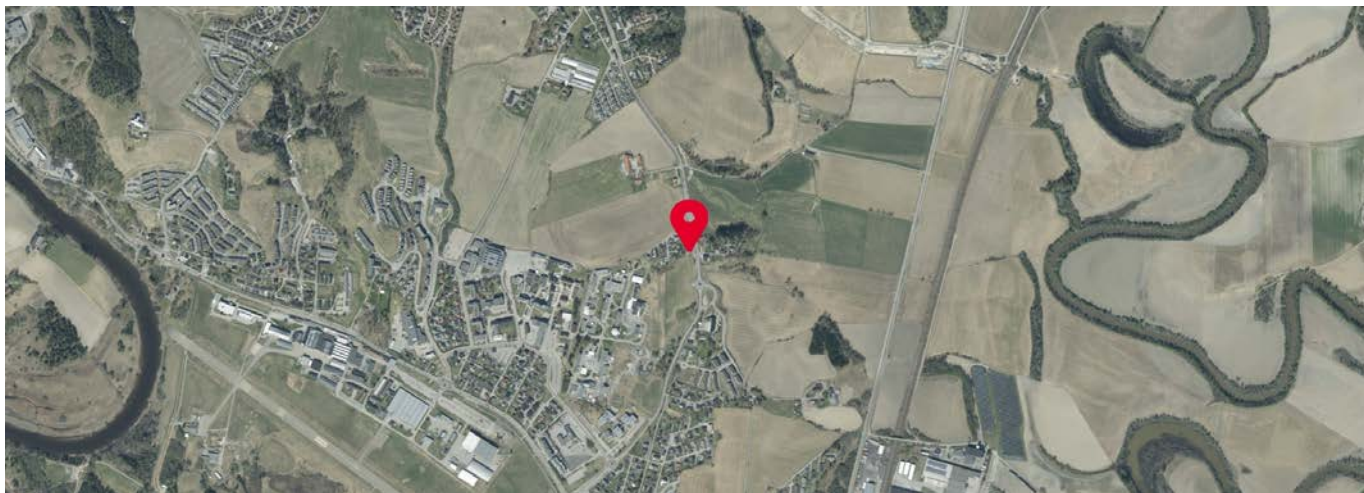
Kjeller

Skedsmokorset

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Skedsmo kirkevei 117, 2007 KJELLER

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 27, bnr. 56, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 20.03.2025

Rapportdato: 06.05.2025

Oppdragsnr.: 20224-1245

Referansenummer: GI4357

Autorisert foretak: Romerike Takst

Sertifisert Takstingeniør: Kjetil Jahr

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Romerike Takst



Rapportansvarlig

Kjetil Jahr

Uavhengig Takstingeniør

kjetil.jahr@gmail.com

920 53 641



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med overflatebehandlede metallplater.
Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål.
Bindingsverk, isolert med mineralull, utvendig kledd med pusset fasadesystem.
I følge opplysninger fra eier (tilbudsdokumenter) er det benyttet "Mapetherm Nordic Flex System".
Pulttak med taksperrer, isolert med mineralull.
Ingen loft eller kryperom observert.
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.
Overbygget balkong med gulv av impregnerte materialer og glassrekkverk

Terrasse av impregnerte materialer.
Terrengtrapp av tre ned fra inngangsplan til underetasje.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Laminat og fliser på gulv, malte plater på vegger og i himlinger.
Punktet gjelder himling i 1. etasje og må ses i sammenheng med punktet takkonstruksjon/loft.

Himlingen har malte plater som overflate.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen er oppført på en tid da den kan/bør være utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
I følge NGU aktsomhetskart for radom ligger boligen i et område med moderat/lav aktsomhetsgrad.
Rommene i underetasje har laminat og fliser på gulv, samt fliser og malte plater på vegger.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (det er våtrom og rom med andre installasjoner så som teknisk rom og kjøkken) mot inntilfylt vegg).
Det ble i stedet utført fuktsøk i området uten å finne unormale verdier.
Tretrapp som adkomst mellom etasjene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flislagte vegger og malyte platyer i himling. Innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad 1. etasje

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flislagte vegger og malte plater i himling. Innredet med veggmontert toalett, servant med skap og dusjnise med glassdører.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon (sjekkliste prosjektering el.),

kun en beskrivelse fra håndverker av hva som er gjort.

Bad underetasje:

Flislagt gulv med vannbåren varme, flislagte vegger og malte plater i himling. Innredet med veggmontert toalett, servant med skap badekar og dusjnise med glassdører.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon (sjekkliste prosjektering el.), kun en beskrivelse fra håndverker av hva som er gjort.

Bad (utleie):

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flislagte vegger og malte plater i himling. Innredet med veggmontert toalett, servant med skap og dusjnise med glassdører.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon (sjekkliste prosjektering el.), kun en beskrivelse fra håndverker av hva som er gjort.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. etasje:
Laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling. Innredning med slette (høyglans) fronter og laminat benkeplate, plater av cortenstål i sprutsone over benk. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskap plassert i nisje.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter, kombinert med ventilasjonsanlegg.

Kjøkken (utleie):

Laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling. Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Laminatplater i sprutsone over benk.
Frittstående hvitevarer med komfyr og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Vannbåren gulvvarme i boligen.

Dette ble skrevet om anlegget i forrige salgsoppgave for boligen: Luft til vann varmepumpe og vannbårent oppvarmingssystem. Hele underetasje og bad i 1.etg. har vannbåren gulvvarme, som kan termostatstyres for hvert rom. I stue/kjøkken er det lagt opp vannførende varmelister langs veggene. Ventilasjonsanlegget er integrert med varmepumpa og skaffer pumpa varmluften som gjenvinnes i vann.
Elektrisk anlegg fra byggeår, med atomatsikringer.
Røykvarslar og 6kg pulverapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Drenering utført med drenerende masser eventuelt kombinert med

Beskrivelse av eiendommen

rør for bortledning av vann.

Fuktsikring av grunnmur med grunnmursplast (ikke synlig for verifikasjon)

Grunnmur er ikke synlig for inspeksjon eller verifikasjon av materiale.

Helt inntilfylt utvendig og kledd/flislagt innvendig.

Betong eller pusset murverk som støttemur ved terrengtrapp fra 1. etasje ned til underetasje.

Fall vekk fra boligen på nedside, tilnærmet flatt terreng på oppsiden (parkering).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

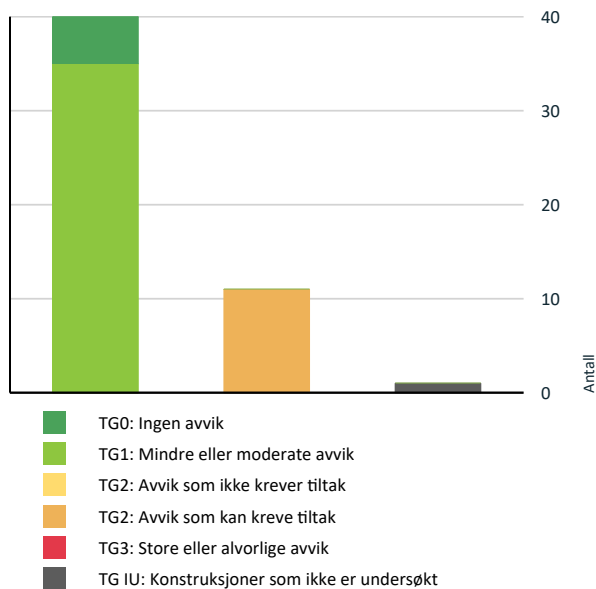
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bruken av rom i underetasje er endret i forhold til byggemeldte tegninger.

Det er etablert utleiemulighet i deler av underetasje, det er innvendig adkomst til delen som benyttes til utleie, hvilket gjør at dette ses på som utleie av del av egen bolig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad (utleie) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2014

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med overflatebehandlede metallplater.

Nedløp og beslag

Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål.

Veggkonstruksjon

Bindingsverk, isolert med mineralull, utvendig kledd med pusset fasadesystem.

I følge opplysninger fra eier (tilbudsdokumenter) er det benyttet "Mapetherm Nordic Flex System".

Årstill: 2018 Kilde: Faktura e.l

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak med taksperrer, isolert med mineralull.
Ingen loft eller kryperom observert.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Det er ikke gjort observasjoner som tyder på fuktproblematikk. Men stedvis er det observert oppsprekking i innvendig gipshimling som kan tyde på at det har vært bevegelser i konstruksjonen. Årsak til dette er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak:

For å kontrollere om det eventuelt er bevegelser må dette kontrolleres over tid, man kan for eksempel sparkle over og se om sprekken kommer tilbake i samme omfang, eller man kan benytte gipsplomber over sprekken som vil knekke ved eventuelle bevegelser.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong med gulv av impregnerte materialer og glassrekkverk

Terrasse av impregnerte materialer.



Utvendige trapper

Terrengtrapp av tre ned fra inngangsplan til underetasje.

INNENDIG

Overflater

Laminat og fliser på gulv, malte plater på vegger og i himlinger.

Overflater - 2

Punktet gjelder himling i 1. etasje og må ses i sammenheng med punktet takkonstruksjon/loft.

Himlingen har malte plater som overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe oppsprekking i plateskjøter i himling i 1. etasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se under punktet takkonstruksjon/loft for tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

De største avvikene ble observert i gang i underetasje med 18mm, også noe avvik i stue i 1. etasje.

Soverom ble også kontrollert men i svært begrenset omfang grunnet møblering (senger etc.)

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.

TG 2 Radon

Boligen er oppført på en tid da den kan/bør være utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. I følge NGU aktsomhetskart for radon ligger boligen i et område med moderat/lav aktsomhetsgrad.

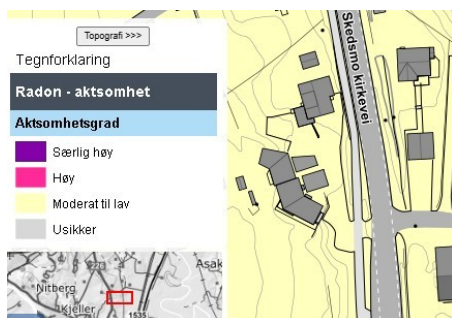
Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Dersom man skal leie ut hele eller deler av boligen er det krav om utførte radonmålinger.



Utsnitt NGU aktsomhetskart for radon

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rommene i underetasje har laminat og fliser på gulv, samt fliser og malte plater på vegger.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. (det er våtrom og rom med andre installasjoner så som teknisk rom og kjøkken) mot inntilfylt vegg).

Det ble i stedet utført fuktøk i området uten å finne unormale verdier.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp som adkomst mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er løst på en side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må festes tilstrekkelig da løse rekkverk kan være til fare dersom noen lener seg på det og det gir etter.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flislagte vegger og malyte plater i himling. Innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Fall mot sluk er ikke målt da vaskemaskin var plassert over og ikke lot seg flytte.

Det er observert at rommet har tilnærmet flatt gulv og ingen registrerte oppkanter ved terskler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Rommet har fungert for dagens eier, men siden det er lite fall er det fare for at eventuelt lekkasjevann ikke vil renne til sluk men i stedet renne ut av rommet og skade tilstøtende arealer. Det anbefales derfor å vurdere oppgradering av fallforholdene.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under vaskemaskin, dette er uheldig med tanke på renhold og inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved en eventuell fremtidig oppgradering av vaskerommet anbefales det å vurdere annen slukplassering.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, det er en rørføringer og en installasjonssjakt i område hvor hulltaking kunne vært aktuelt.

Det ble utført fuktsøk i rommet og fra tilstøtende rom uten å finne unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

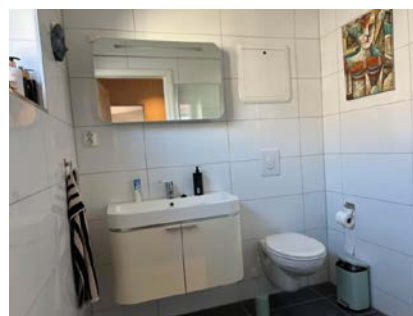
Generell

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flislagte vegger og malte plater i himling. Innredet med veggmontert toalett, servant med skap og dusjnise med glassdører.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon (sjekklister prosjektering el.), kun en beskrivelse fra håndverker av hva som er gjort.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor nedsenk ved dusjnise. Ca. 20mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Det ble avrettet og lagt flis på opprinnelig flis på gulv i 2019.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Fallforhold oppfyller ikke krav i henhold til TEK 17.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet kan fungere med dette avviket, men det er en økt risiko for at det ved en eventuell lekkasje vil kunne renne vann ut av rommet i stedet for til sluk, med påfølgende skade av tilstøtende konstruksjoner. Ved en eventuell fremtidig renovering av badet anbefales det at fallforhold utbedres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membran på gulv er fra byggeår, mens membran på vegger ble byttet i 2019

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Innredet med veggmontert toalett, servant med skap og dusjnise med glassdører.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (garderobe) i område bak dusjnise.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,2.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Flislagt gulv med vannbåren varme, flislagte vegger og malte plater i himling. Innredet med veggmontert toalett, servant med skap badekar og dusjnise med glassdører.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon (sjekkliseter prosjektering el.), kun en beskrivelse fra håndverker av hva som er gjort.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 27mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjnise som er nedsenket ca. 15mm.
Det er ikke synlig oppkant på membran i forbindelse med terskel.

Det ble avrettet og lagt flis på opprinnelig flis på gulv i 2019.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Fallforhold oppfyller ikke krav i henhold til TEK 17.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet kan fungere med dette avviket, men det er en økt risiko for at det ved en eventuell lekkasje vil kunne renne vann ut av rommet i stedet for til sluk, med påfølgende skade av tilstøtende konstruksjoner. Ved en eventuell fremtidig renovering av badet anbefales det at fallforhold utbedres.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med veggmontert toalett, servant med skap badekar og dusjnise med glassdører.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (teknisk rom).
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



UNDERETASJE > BAD (UTLEIE)

Generell

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flislagte vegger og malte plater i himling. Innredet med veggmontert toalett, servant med skap og dusjnise med glassdører.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon (sjekklister prosjektering el.), kun en beskrivelse fra håndverker av hva som er gjort.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD (UTLEIE)

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD (UTLEIE)

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 65mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjnise som er nedsenket med ca. 15mm.

Det er ikke synlig oppkant på membran i forbindelse med terskel.

Det ble avrettet og lagt flis på opprinnelig flis på gulv i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fallforhold oppfyller ikke krav i henhold til TEK 17.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet kan fungere med dette avviket, men det er en økt risiko for at det ved en eventuell lekkasje vil kunne renne vann ut av rommet i stedet for til sluk, med påfølgende skade av tilstøtende konstruksjoner. Ved en eventuell fremtidig renovering av badet anbefales det at fallforhold utbedres.

UNDERETASJE > BAD (UTLEIE)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



UNDERETASJE > BAD (UTLEIE)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med veggmontert toalett, servant med skap og dusjnise med glassdører.

UNDERETASJE > BAD (UTLEIE)

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD (UTLEIE)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i fra tilstøtende rom (stue).
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,6.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling. Innredning med slette (høyglans) fronter og laminat benkeplate, plater av cortenstål i sprutsone over benk. Integreerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskap plassert i nisje.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, kombinert med ventilasjonsanlegg.

UNDERETASJE > KJØKKEN (UTLEIE)

TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling. Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Laminatplater i sprutsone over benk.
Frittstående hvitevarer med komfyr og kjøleskap.



UNDERETASJE > KJØKKEN (UTLEIE)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



Fordelerskap vann

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse vannfordeling



Fordelerskap på bad 1. etasje

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

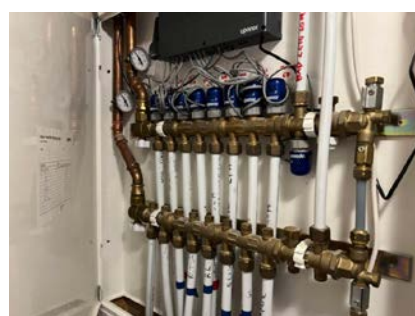
Boligen har balansert ventilasjon.



! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i boligen.

Dette ble skrevet om anlegget i forrige salgsoppgave for boligen: Luft til vann varmepumpe og vannbårent oppvarmingssystem. Hele underetasje og bad i 1.etg. har vannbåren gulvvarme, som kan termostatstyres for hvert rom. I stue/kjøkken er det lagt opp vannførende varmelister langs veggene. Ventilasjonsanlegget er integrert med varmepumpa og skaffer pumpa varmluften som gjenvinnes i vann.



! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår, med atomatsikringer.

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.
2014 EL anlegget ble installert i 2014, senere utvidet/endret i 2019.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja i dagens eiers eiertid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ja, det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i 2014 og 2019.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



Branntekniske forhold

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Røykvarsler og 6kg pulverapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparater som passerer 10 år før salg av boligen må byttes ut.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Husk å funksjonsteste og bytte batterier før salg av boligen.
4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering utført med drenerende masser eventuelt kombinert med rør for bortledning av vann.

Fuktsikring av grunnmur med grunnmursplast (ikke synlig for verifikasjon)

! TG IU Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er ikke synlig for inspeksjon eller verifikasjon av materiale. Helt inntilfylt utvendig og kledd/flislagt innvendig.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Betong eller pusset murverk som støttemur ved terrengtrapp fra 1. etasje ned til underetasje.

! TG 2 Terrengforhold

Fall vekk fra boligen på nedside, tilnærmet flatt terreng på oppsiden (parkering).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Om mulig bør terreng justeres slik at det blir fall vekk fra boligen på alle sider.

Dette reduserer belastning på drenering og fuktsikring av grunnmur.

Bygninger på eiendommen

Bod i bakkant av carport



Anvendelse

Byggeår

2014

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Bod i bakkant av carport.

Bygget er oppført i bindingsverk, pulttak tekket med metallplater.

Fundamentert med støpt plate.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 boden
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	85			85	
Underetasje	85			85	
SUM	170				
SUM BRA	170				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré med trapp, Stue/kjøkken, Vaskerom, Bod, Garderobe, Bad		
Underetasje	Gang med trapp, Bad, Teknisk rom, Soverom, Soverom, Stue (utleie), Kjøkken (utleie), Bad (utleie), Soverom (utleie)		

Kommentar

Andre Arealer:

Biloppstillingsplass i Carport

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. Denne boligen består har mange vinkler og er således vanskelig å måle opp korrekt. Det er gjort fysiske målinger på stedet og også sammenlignet med byggemeldte tegninger og tidligere salgsoppgaver.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bruken av rom i underetasje er endret i forhold til byggemeldte tegninger. Det er etablert utleiemulighet i deler av underetasje, det er innvendig adkomst til delen som benyttes til utleie, hvilket gjør at dette ses på som utleie av del av egen bolig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Diverse arbeider er utført i senere tid
Men større arbeider så som fasader og bad er utført tidligere enn dette.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod i bakkant av carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	161	9
Bod i bakkant av carport	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Kjetil Jahr	Takstingeniør
	Åsny Erlandsen Åsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	27	56		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Skedsmo kirkevei 117							
Hjemmelshaver							
Åsen Åsny Erlandsen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et område med boligbebyggelse, og grenser mot landbruksarealer.
Det er skoler, barnehager og nærbutikk i området.

Adkomstvei

Privat avkjørsel med flere brukere fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånende tomt terrassert av bolig, opparbeidet med asfalterte gang og parkeringsarealer. Hage med plen og terrasse på nedsiden av boligen.

Tomten er ikke seksjonert, men hver seksjonseier benytter/disponerer den del som naturlig faller ut fra sin del av boligen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert servitutter eller heftelser på eiendommen som anses å påvirke verdiansettelse av eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 400 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.03.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.09.2013	Midlertidig Brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.01.2014	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.08.2012	Opprinnelige byggetegninger	Gjennomgått		Nei
Lillestrøm kommune		Områdeanalyse, matrikkelrapport med kart, opplysninger om vann og avløp.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GI4357>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250061	

Selger 1 navn
Åsny Erlandsen Åsen

Gateadresse	
Skedsmo kirkevei 117	

Poststed	Postnr
KJELLER	2007

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

10

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

KLP

Polise/avtalnr.

Document reference: 1204250061

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

Beskrivelse

Sprekker på alle badrom. Utbedret i 2019.

Initialer selger: ÅEÅ

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Revet og byttet stendere. Lagt nye fliser gulv og vegger. Satt inn badekar.

Arbeid utført av

Rørmester'n AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktnissig, 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

Beskrivelse

Murpuss falt av. Byttet i 2019.

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

Beskrivelse

Gjort målinger på gulv i første- og underetasje. Ikke utbedret.

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 skjevgkre 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

Kontroll av el-anlegget. Oppgraderte én kurs.

Arbeid utført av

Strømmen elektriske

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2016

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kontroll av taket. Byttet beslag på taket.

Arbeid utført av

Nord Eiendom

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

Beskrivelse

Utbygging av Kjeller flyplass.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1204250061

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 forsikringspremie er 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: 1204250061

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åsny Erlandsen Åsen	6a00ff4c8bdc42592295c30 925dfb1c5f3fa9b2f	25.03.2025 17:38:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204250061

- 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>

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 27, Bruksnr 56, Seksjonsnr 1	Kommune:	3205 Lillestrøm
Adresse:		Grunnkrets:	406 Kjeller 6
Veiadresse:	Skedsmo kirkevei 117, gatenr 7600	Valgkrets:	4 Holt/Vestvollen
(fra bruksenhet)	2007 Kjeller	Kirkesogn:	2060101 Skedsmo
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	02.12.2013	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/2
Arealkilde:				Areal felles tomt:	906,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/27/56	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3205/27/56/0/1	0,0
			Mottaker	3205/27/56/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/27/56	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3205/27/56/0/1	0,0
			Mottaker	3205/27/56/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	28.11.2013	Etablert/Endret	3205/27/56	0,0
	Matrikkelført:	28.11.2013	Etablert/Endret	3205/27/56/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3205/27/56/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skedsmo kirkevei 117	Bolig	174,0	Kjøkken	6	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	149,0	Rammetillatelse:	24.10.2012
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	174,0	Igangset.till.:	24.10.2012
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	06.01.2014
Oppvarming:		BRA totalt:	174,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300329029			Antall etasjer:	2

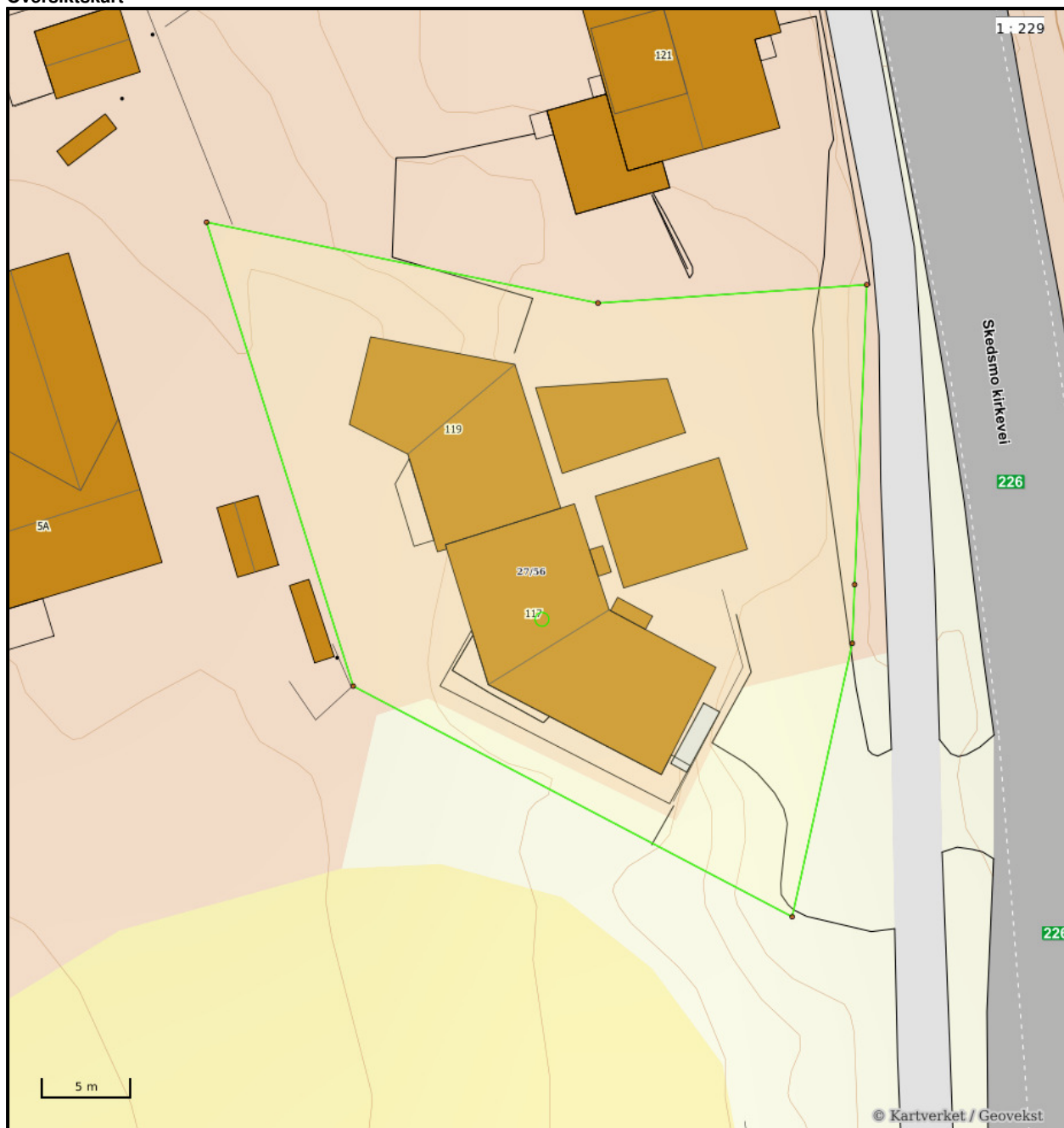
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			85,0		85,0				
H01	1		89,0		89,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

SKEDSMO KOMMUNE

Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE

Postboks 313 2001 Lillestrøm

SENTRALBORD

66 93 80 00

BESØKSADRESSE

Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

TELEFAX

66 93 85 90



SKEDSMO
KOMMUNE

Avio AS
Sandvollveien 88
1400 SKI
Att. Mark-Jan Muilwijk

DERES REF:

VÅR REF:

2012/4036

SAKSBEHANDLER:

Per Christian Tellefsen, 66938431

DATO:

06.01.2014

Saksnr.:2012/4036

Vedtaksnr.(DS):14/9

Ferdigattest - tomannsbolig m/carporter, uteboder og mur - gnr 27 bnr 56 - Kirkeveien 33 - 35

VEDTAK			
Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven § 21-10 Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse Nytt bygg - boligformål - over 70 m², Tomannsbolig, Kirkeveien 35, 2007 KJELLER			
Gnr: 27	Bnr: 56	Festenr:	Seksjonsnr:
BRA: 311 m² (boliger)			
<i>Vedtaksnr.</i>	<i>Vedtaksdato</i>	<i>Vedtak</i>	
DS 12/929	24.10.12	Tillatelse til tiltak	
DS 13/322	08.05.13	Endringstillatelse	
DS 13/812	24.09.13	Midlertidig brukstillatelse	

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra Avio AS, datert 24.10.13 og senere supplert.
- Boligen har to stk ett løps skorstein i stål.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annen formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

EPOSTADRESSE

postmottak@skedsmo.kommune.no

HJEMMESIDE

www.skedsmo.kommune.no

ORGANISASJONSNR

938 275 130

BANKGIRO

7101.05.02572

Løpenr :94729/2013 Side 1 av 2

Klagerett

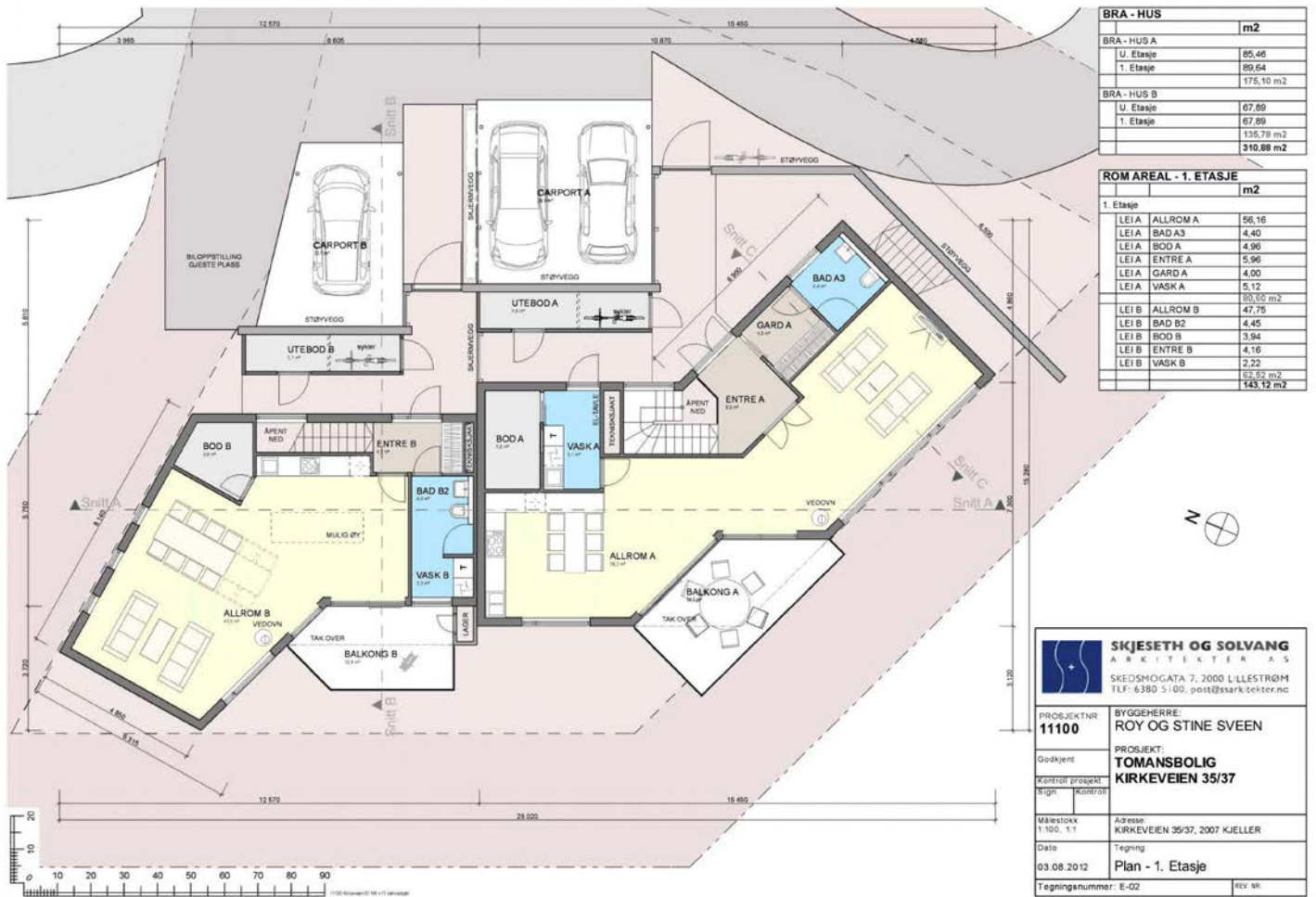
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes til Skedsmo kommune til vurdering. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken for endelig avgjørelse til klageinstansen som er Fylkesmannen i Oslo og Akershus, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapittel 6. Skedsmo kommune er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved eventuell omgjøring av vedtaket. For mer informasjon om klagerett se våre hjemmesider: <http://www.skedsmo.kommune.no>

Med hilsen

Per Christian Tellefsen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi: Stine Sveen, Pb 125, 2007 KJELLER





Lillestrøm
kommune

Reguleringsplan på bakken

27/56/0/1

Tegnforklaring:

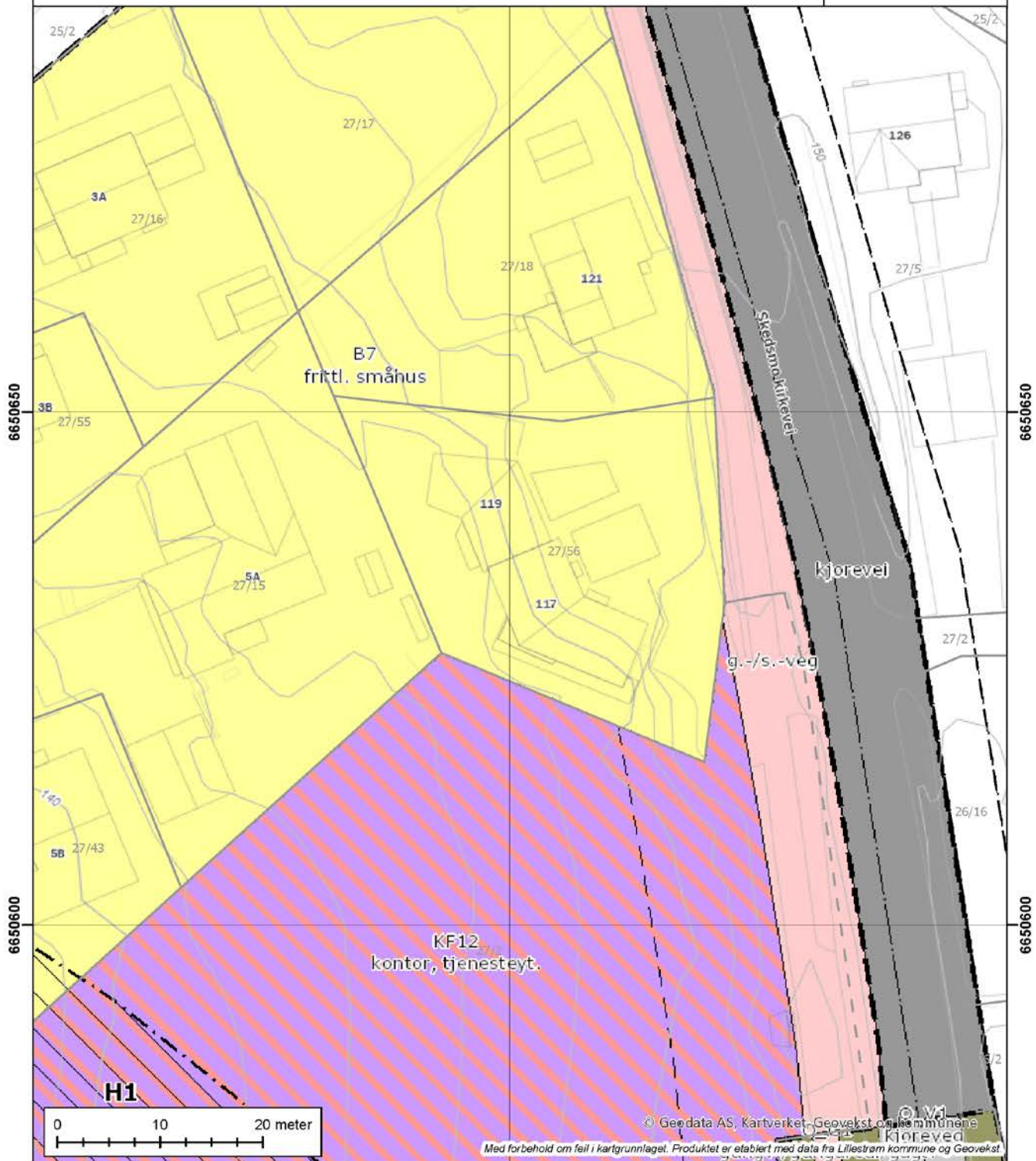
- | | |
|---|-------------------------------------|
| ■ Kjørevei | ■ 2019 - Annen veggrunn, grøntareal |
| ■ 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse | ■ RpSikringSone |
| ■ 1831 - Kontor, tjenesteyting | — 1211 - Byggegrense |
| ■ 2011 - Kjørevei | — 1221 - Regulert senterlinje |
| ■ 2015 - Gang- sykkelveg | — Formålsgrænse |
| ■ 2016 - Gangveg, -areal, gågate | ■ Gjeldende plan |



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.03.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.



614750

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KJELLER NORD, ALTERNATIV B, ID 495

Revisjon	00	01	02
Dato	08.12.2014	09.08.2024	
Beskrivelse	Første utgivelse av rapport	Endring etter enklere prosess av områdeplan, jf. PBL §12-14 Endringer er merket i kursiv	

§ 1 - PLANENS HENSIKT

Hensikten med områdeplanen er å legge til rette for en styrking av kjerneområdet på Kjeller, med fortetting og urbanisering med møteplasser på tvers av kunnskapsinstitusjonene. Planens fokus er de offentlige møteplassene som et hovedelement som knytter funksjoner og områdene sammen i en helhetlig sammenheng, fortettingsfelter og infrastrukturen som har til hensikt å danne gode sammenhenger på stedet samt en fremtidig sammenbinding med sentrum. Områdeplanen legger rammer for en generell stedsutvikling som skal skje over tid.

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

2.1. Krav om detaljreguleringsplan

Før utbygging av følgende felter: KF2, KF3, KF6, KF7, KF8, KF9, KF10, KF11, KF12, Forsvaret 2, Forsvaret 3 og Forsvaret 4 kan startes, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan.

Ved detaljregulering av felt KF11 og KF12 skal det utarbeides ny trafikkanalyse.

Ved detaljregulering av felt KF12 skal det vurderes om felt B7 skal inngå i detaljreguleringen.

2.2. Unntak fra krav om detaljreguleringsplan

I felt Forsvaret 1 er det tillatt med ett tiltak på inntil 3000 m2 BRA uten krav til detaljreguleringsplan.

I felt KF9 og KF11 er det til sammen tillatt med tiltak inntil 7000m2 BRA uten krav til detaljreguleringsplan.

I KF10 er det til sammen tillatt med tiltak på inntil 1500 m2 BRA uten krav til detaljreguleringsplan. Tiltak i KF10 skal kun knyttes til nasjonale behov eller til dekommisjoneringsbehov.

Samlet skal ikke tiltakene det gis unntak for på KF9, KF10, og KF11 overstige 8000m2 BRA

Dersom et tiltak er større enn 3000 m2 BRA, unntatt i felt KF11 hvor tiltak kan være inntil 6000 m2 BRA, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan før tillatelse til tiltak kan gis.

For alle omtalte felt er det forutsatt at ingen tiltak er eksponert mot Gunnar Randers vei eller Instituttveien, ikke medfører behov for etablering av flere parkeringsplasser eller er til hinder for utvikling av området ellers.

2.3. Krav om illustrasjonsplan

For felt KF2, KF3, KF6, KF7, KF8, KF10, KF11, KF12 og Forsvaret 1 - 4 skal det sammen med detaljreguleringsplan utarbeides illustrasjonsplan som viser full utbygging i forhold til angitt utnyttelsesgrad. Illustrasjonsplanen skal vise bygningsvolumer, grønnstruktur/plasser/torg, overvannstrase, adkomst fra hovedveinettet og internt veisystem.

2.4. Krav om utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse i felt KF2, KF3, KF5, KF6, KF7, KF8, KF11, KF12 og Forsvaret 1 - 4 skal det innsendes utomhusplan som blant annet viser koter på eksisterende og nytt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, lekeplasser/uteoppholdsarealer, valg av overflatematerialer, overvannstrase i felt hvor dette er aktuelt, kjørearealer, parkering for sykkel og bil, eventuelle gjerder og område for renovasjon.

2.5. Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging/fortetting/fornyelse i alle tettsteder og områder i Lillestrøm kommune. Det vises i denne sammenheng til «Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i Lillestrøm kommune», vedtatt av kommunestyret.

2.6. Sikkerhet i byggeperioden

Før det gis igangsettingstillatelse til hvert felt må det dokumenteres hvilken sikkerhetsinfrastruktur som må gjennomføres før det gis brukstillatelse.

Det skal i anleggsperioden sikres tilfredsstillende tilgang på slokkevann samt fremkommelighet og tilrettelegging for brannvesenets kjøretøyer til eksisterende bebyggelse og til nybygg. Eventuelle forutsetninger med hensyn til brannvesenets innsats som tidligere er lagt til grunn for eksisterende bebyggelse må opprettholdes både i byggeperioden og ved ferdigstillelse.

Det skal etableres trafikksikringstiltak for å unngå konflikt mellom tunge kjøretøy og andre trafikanter.

Anleggsplan, godkjent av Forsvarsbygg, skal foreligge sammen med søknad om IG for tiltak som ligger nærmere enn 20m fra eiendomsgrensen gbnr. 31/267 og 31/355. Dette gjelder for ethvert tiltak, aktivitet og lagring. Forsvarsbygg skal vurdere anleggsplanen utfra Forsvarets og FFIs skjermingsbehov. Følgende tema skal være en del av anleggsplanen:

- gjennomføring av anleggsprosessen
 - avstand til byggeplass
 - kontroll med personell og materiell
 - hvordan krav til at tilgjengelighet i Instituttveien er ivaretatt
- Instituttvegen og adkomst til FFI skal være åpen i hele anleggsperioden. Oppbevaring og oppstilling av anleggsutstyr skal unngås i en avstand på 20 meter fra FFI sin virksomhet i bygg.*

2.7. Miljøforhold/grunnforhold

Støy

Klima- og miljødepartementets retningslinjer for støy, T-1442/2021 skal legges til grunn ved all planlegging og prosjektering innenfor planområdet.

Detaljerte støyberegninger, samt planer for eventuelle støybeskyttelsestiltak skal foreligge før 1.gangsbehandling av detaljregulering for alle felt. Dersom grenseverdiene for støy i forhold til uteareal og bygninger overskrides, skal støyskjermingstiltak dokumenteres og tegnes inn på plankartet.

Støy

Luftinntak til bygninger skal ikke plasseres i områder der luftforurensningen overskrider de anbefalte grenseverdiene fra KLIF (Klima- og forurensningsdirektoratet).

Grunnforhold

I eksisterende områder for bebyggelse og anlegg som ligger under marin grense (200 moh) skal det før tillatelse til tiltak gis være gjennomført geotekniske grunnundersøkelser i henhold til NVEs retningslinjer 2/2011 «Flaum og skredfare i arealplanar» (sist reviderte versjon) med særlig vekt på vurdering av områdestabilitet. I enkeltsaker for øvrig, der forholdene på stedet tilsier det, kan kommunen likevel kreve at det gjennomføres nødvendige geotekniske undersøkelser.

2.8. Teknisk infrastruktur

I alle områder for bebyggelse og anlegg skal teknisk infrastruktur for VA oppgraderes eller om nødvendig nyetableres. Offentlig infrastruktur skal fortrinnsvis følge hovedveiene slik at de i minst mulig grad er til hinder for ny bebyggelse.

Vann

Forut for gjennomføring av byggetiltak, før første igangsettingstillatelse kan gis, skal vannforsyningsnettene være oppgradert for å sikre hygienisk betryggende vannleveranse og med tilstrekkelig mengde til brannvann.

Overvann

For alle utbyggingstiltak skal det være lokal overvannsdisponering (LOD). Overvann tillates ikke ført til sanitært spillvann.

Ved detaljregulering innenfor planområdet skal det som del av planløsningen vises anlegg for hensiktsmessig oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra eksisterende og ny bebyggelse, veier og andre arealer.

En begrenset overvannsmengde, godkjent av kommunen med bakgrunn i ledningsnettets kapasitet, tillates ledet til hovednett for overvann.

Innenfor infrastrukturene overvannshåndtering, skal Gunnar Randers vei og Instituttveien opparbeides slik at veibanene kan fungere som flomveier.

Avløp

Forut for gjennomføring av byggetiltak, før første midlertidige brukstillatelse kan gis, skal avløpsanlegget være ferdig oppgradert for å sikre hygienisk betryggende forhold. Ledningsnett for avløp skal være anlagt som separatsystem, med egen ledning for sanitært spillvann som leder til sentralrenseanlegget og med egen ledning for overflatevann /drensvann som leder til resipient.

Ledningsanleggene skal ha en kapasitet innrettet for utvidelse utover det enkelte planområde til innenfor de enkelte avrenningsområder.

Løsninger må ikke medføre dårligere vannkvalitet.

Energiforsyning

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse skal det etableres energiløsninger med bruk av fornybare energikilder, vannbåren varme og energieffektivitet for det enkelte bygg. Innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme stilles det krav om fjernvarmetilknytning ved nybygg, tilbygg og hovedombygging av enhver kategori som til sammen utgjør mer enn 300 m² BRA. Igangsettingstillatelse kan i disse tilfellene ikke gis før det er dokumentert at det foreligger avtale med fjernvarmeselskapet om tilknytning.

Ved oppføring av ny eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse skal det planlegges og bygges med sikte på å minimere energibruken i hele bebyggelsens levetid.

Hafslund Nett har linje-/ kabelanlegg og stasjonsanlegg i området. Ny bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må ta hensyn til anleggene eller eventuelt legge om anleggene i forbindelse med detaljregulering og bygging.

Avfallshåndtering

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det alltid velges avfalls løsninger som fremmer minimering, gjenbruk og gjenvinning. I utbyggingsområder som henger naturlig sammen og som bygges ut under ett, skal det kreves felles oppsamlingsutstyr/opsamlingsplass for abonnentene.

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal påvirkning på miljøet. Det skal legges til rette for kildesortering, slik at mest mulig av avfallet kan gjenbrukes eller benyttes i energiproduksjon.

En egen avfallsplan skal legges fram og godkjennes før første igangsettingstillatelse kan gis. Det skal utarbeides massehåndteringsplan for utbyggingen.

2.9. Universell utforming

Kommunen skal som en hovedregel kreve at det i plan- og byggesaker dokumenteres hvordan universell utforming er ivarettatt.

Norsk standard for Utforming av byggverk (NS 11001) og Tilgjengelighet i uteområder (NS11005) skal legges til grunn for krav til universell utforming i plan- og byggesak, samt ved utarbeidelse av utbyggingsavtaler.

Utforming og materialbruk i løsninger laget etter prinsippene om universell utforming skal være en integrert del av designet og ikke spesialtilpassede egne løsninger.

Det skal utformes trygge og logiske forbindelseslinjer.

Alle nye bussholdeplasser (gjelder også ved rehabilitering) som er tilknyttet et g/s-veisystem eller fortau skal utformes etter *retningslinjer N100 Veg og gateutforming*.

2.10. Bygningers utforming

Bygningens arkitektonisk utforming må bidra til å skape en aktiv og urban gatefasade med variasjoner i volumer og fasademateriale som avspeiler både bygningens funksjon / innhold og områdets karakter.

Bygningens utforming og plassering skal i størst mulig grad bygges på et harmonisert samspill mellom bygningene og byrom og gater. Ved oppføring av bygning som skal få karakter av et signalbygg gjelder estetikkbestemmelser i kommuneplanens arealdel.

2.11. Parkering

Felt for boligbebyggelse felt B1 – B9

For eksisterende og nye boenheter skal kommuneplanens arealdel sine generelle bestemmelser for parkering legges til grunn.

Ved detaljregulering av øvrige felt innenfor planområdet skal det fastsettes maksimumsgrenser for parkeringsdekning. Parkeringskravene skal fastsettes på grunnlag av trafikkutredning med plan for mobilitetsstyring for detaljreguleringen og med bakgrunn i intensjonene i områdereguleringsplanen med konsekvensutredning.

All ny parkering bygges ut under bakkenivå.

2.12. Massehåndtering, fremmede og uønskede arter

Masser infisert med fremmede og uønskede plantearter skal ikke spres, og tiltak skal gjennomføres i samråd med biolog. Dersom det er aktuelt å håndtere masser med disse artene må det lages en egen instruks for å hindre spredning.

Det skal utarbeides massehåndteringsplan for hvert utbyggingsprosjekt i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

2.13. Plantefelt

Ved nyplantinger skal det ikke benyttes arter på Fremmedartslisten under kategori svært høy risiko, høy risiko og potensielt høy risiko.

Det skal tilrettelegges for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter.

Plantesammensettingen skal legge til rette for biologisk mangfold.

Det skal redegjøres for hvordan bestemmelsen er ivaretatt i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

§ 3 - BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1. Områder for bebyggelse og anlegg

3.1.1. Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse

Areal alle felt samlet = 88,8 daa.

Felt B1, B2, B3, B4, B5, B6 og B7

- a) Bebyggelsen skal være frittliggende og med småhuskarakter. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng.
- b) Åpen småhusbebyggelse er eneboliger, eneboliger med en sekundærleilighet og tomannsboliger. Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal på minimum 25 m² og maksimum 70 m².
- c) Tomannsbolig er en bygning beregnet til å bebos av to familier eller husstander. Det kreves at de to leilighetene i bygningen er like, speilvendt like, eller tilnærmet like og likeverdige i størrelse og utforming. Naboskillet mellom boenhetene kan være horisontalt eller vertikalt. Betegnelsen tomannsbolig brukes bare om frittliggende bygning, ikke om sammenbygde eller sammenkjedede småhus. Boenhetene i en tomannsbolig kan ha separat eller felles inngang. Kjeller eller del av kjeller som ikke tilfredsstiller krav til rom for varig opphold, medregnes ikke i beregning av størrelse på husets hoveddel.
- d) Tillatt bebygd areal % BYA= 25 % for boligen og inntil 35 % inkludert frittstående garasje, uthus osv i en etasje.
- e) Boligens gesimshøyde er maks 7 m. Mønehøyde er maks 9 m. Høyde måles i henhold til teknisk forskrift.
- f) Minste tillatte tomteareal er 600 m². For enebolig med sekundær leilighet er minste tomteareal 800 m². Ved tomannsboliger er minste tomteareal 1000 m².
- g) Tomteareal er areal innenfor eiendomsgrænse fratrasket offentlig regulert veigrunn eller adkomstareal som klart ikke inngår i tomten (veirett, parkeringsrett osv).

- h) Der hvor tomten har dårlig utforming, er spesielt bratt eller utsatt for støy, kan kravet til netto tomtestørrelse etter kommunens skjønn øke.
- i) Dersom byggegrensen mot regulert offentlig vei er mindre enn 6 m, skal garasje med innkjøring vinkelrett på veien likevel plasseres minst 6 m fra regulert vei.
- j) Frittstående garasjer kan ikke ha en mønehøyde på mer enn 4,5 m over garasjeglulv, og kan bare oppføres i 1. etasje.
- k) Under forutsetning av at det tinglyses en erklæring, som fritar veimyndighetene fra erstatningsansvar dersom byggverket kommer i konflikt med fremtidige veiutvidelser eller andre veiprosjekt, kan kommunen vurdere om frittliggende garasjer kan godkjennes plassert innenfor eller i strid med byggegrense i henhold til kommunens veinorm.
- l) For hver boenhet skal det avsettes minste sammenhengende uteoppholdsareal, hvor parkeringsareal og kjørearealer ikke kan regnes med. Dette skal gjøres etter følgende norm:
 - nye eneboliger: 200 m² hvor et areal på minst 10X8 m skal være sammenhengende.
 - sekundærleilighet: 50 m²
 - tomannsboliger: 150 m² pr boenhet, hvor et areal på minst 10X6 m skal være sammenhengende og i tilknytning til husets hovedfasade

3.1.2. Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse

Felt B8

Areal = 9,3 daa.

- a) Maksimal utnyttelsesgrad er % BYA = 40 %.
- b) Bebyggelsen kan ha gesimshøyde 10 m og mønehøyde 12 m over gjennomsnittlig terreng rundt bebyggelsen.

Felt B9

Areal = 4,5 daa.

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer, hvor toppetasje kan utformes som loftsplan med delvis flatt tak eller pulttak med maksimalt 10 grader fall. Det tillates ikke ark eller opplett på tak. Eventuelle balkonger mot gaten skal være inntrukket i fasaden, maksimalt 0,2 meter ut fra byggeliv.
- b) Maksimal utnyttelsesgrad er % BYA = 30 %.
- c) Tillatt maksimal topp gesimshøyde 9,8 meter fra gateplan/planert terreng.

3.1.3. Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Felt KF1

Areal = 14,7 daa.

- a) Arealformål: Offentlig tjenesteyting – Undervisning (Høgskole)/Kontor
- b) Utnyttelsesgrad: % BRA = 110 %
- c) Høyde: Maksimal gesimshøyde kote 132 moh

Felt KF2

Areal = 11,5 daa.

- a) Arealformål: Offentlig tjenesteyting – undervisning (høgskole)/Kontor
- b) Utnyttelsesgrad: BRA = 12.500 m²
- c) Høyde: Maksimal gesimshøyde kote 132 moh
- d) Ved utbygging av feltet inntil Riisbekken er det ikke tillatt med noen inngrep i vassdraget.

Felt KF3

Areal = 2,5 daa.

- a) Arealformål: Offentlig tjenesteyting – undervisning (høgskole)/kontor
- b) Utnyttelsesgrad: % BYA = 40
- c) Høyde: Maksimal gesimshøyde kote 121 moh

Felt KF4

Areal = 3,2 daa.

- a) Arealformål: Offentlig og privat tjenesteyting/kontor
- b) Utnyttelsesgrad: BRA = 3300 m²
- c) Høyde: Maksimal gesimshøyde kote 124 moh.

Felt KF5

Areal = 6,1 daa.

- a) Arealformål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål - tjenesteyting/kontor/forretning
- b) Utnyttelsesgrad: BRA = 8.600 m²
- c) Høyde: Maksimal gesimshøyde = kote 126 moh (4 etg) og kote 122 moh (3 etg)
- d) Før det gis tillatelse til utvidelser av bebyggelsen utover BRA = 8.250 m² må 10 % av feltarealet omdisponeres til torg/møteplass/overvannskanal
- e) Ved søknad om rammetillatelse skal tiltakets virkning på omgivelsene visualiseres ved fasadeopprikk med tilstøtende bebyggelse, perspektivskisser evt. 3D-modell, fotomontasjer eller lignende, som viser hvordan tiltaket blir i forhold til sine omgivelser

Felt KF6

Areal = 14,7 daa.

- a) Arealformål: Offentlig og privat tjenesteyting/kontor/forretning
- b) Ved detaljregulering kan KF6 og KF10 sees i sammenheng slik at planavgrensning kan avvike fra områdereguleringens feltavgrensninger.
- c) Bebyggelsen må utformes med åpninger og siktlinjer slik at bygningsvolumet ikke framstår som bastant i forhold til omgivelsene.
- d) Mot boligbebyggelsen sørvest for Instituttveien skal bebyggelsens gesimshøyde ikke overstige kote 122 moh.
- e) Bebyggelsen skal trappes opp fra Instituttveien mot felt KF10. Ved overskridelse av feltgrense mot KF10 tillates bebyggelse i maks 2 etasjer og gesimshøyde kan ikke overstige kote 128 moh.
- f) Det kan tillates inntil 750 m² BRA forretning i feltet, men ingen enkeltenheter kan være større enn 250 m². Forretningenes fasader skal være åpne og henvende seg mot Instituttveien.

- g) Minst 25 % av feltarealet skal opparbeides som torg/plass, og innenfor dette arealet skal det opparbeides en overvannskanal og trerekke langs Instituttveien.
- h) Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Plan for tilrettelegging skal godkjennes av *Lillestrøm* kommune.

Felt KF7

Areal = 9,0 daa.

- a) Arealformål: Offentlig og privat tjenesteyting/næringsbebyggelse
- b) Mot boligbebyggelsen sør for Instituttveien skal bebyggelsens gesimshøyde trappes ned til kote 122 moh.
- c) Bebyggelsen må utformes med åpninger og siktlinjer slik at bygningsvolumet ikke framstår som bastant i forhold til omgivelsene
- d) Minst 10 % av feltarealet skal opparbeides som torg/plass, og innenfor dette arealet skal det opparbeides en overvannskanal og trerekke langs Instituttveien
- e) Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Plan for tilrettelegging skal godkjennes av *Lillestrøm* kommune.

Felt KF8

Areal = 32,4 daa.

- a) Arealformål: Offentlig og privat tjenesteyting/næringsbebyggelse/forretning/bolig
- b) Bygninger skal gis en variert utforming i volum og høyde. De tillates bygningsmessig markering i form av et aksentuert volum med maks gesimshøyde kote 135 moh, som ikke overstiger 10% av det totale fotavtrykket til bygningen. Det stilles krav til en funksjons- og volumstudie for hele feltet og spesielt estetisk behandling av et eventuelt aksentuert volum.
- c) Det kan tillates inntil 2.000 m² BRA forretning i feltet, men ingen enkeltenheter kan være større enn 250 m².
- d) Det stilles krav om at 30 % av feltarealet skal være grønnstruktur, derav 20 % park, og 10 % torg/plass. Innenfor feltet skal det opparbeides en overvannskanal som integreres i grønnstrukturen/torv/plass.
- e) Ved detaljregulering skal det vises ny adkomst fra Instituttveien for hele feltet.
- f) Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Plan for tilrettelegging skal godkjennes av *Lillestrøm* kommune.

Felt KF9

Areal = 16,1 daa.

- a) Arealformål: Næringsbebyggelse/tjenesteyting.
- b) Utnyttelsesgrad: % BRA = 110 %.
- c) Maksimal gesimshøyde kote 135 moh
- d) *Maksimal gesimshøyde kote 139 moh på bygning som grenser til felt KF7/KF10*
- e) Bebyggelsen skal terrasseres i forhold til tomtens topografi.
- f) Utelagring tillates ikke.
- g) Parkeringsplasser skal fortrinnsvis legges i kjellere/underetasjer eller i parkeringshus.
- h) Gjennomkjøring i området er ikke tillatt.

- i) Eventuelle innhegninger skal godkjennes av kommunen. Areal mellom gatelinde og byggegrense kan bare inngjerdes med lave parkjerder eller hekker. Høyde skal være maksimum 1,0 m.
- j) Uteområdene skal være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.

Det tillates oppført takoppbygg for tekniske installasjoner, trapper, heiser, solceller over maksimale byggehøyder på inntil 1,5 m.

Det tillates sammenkobling mellom bebyggelse i form av bru, utenfor byggegrenser mellom KF9 og KF11.

Felt KF10

Areal= 116,8 daa.

- a) Arealformål: Offentlig og privat tjenesteyting/kontor
- b) Maksimal utnyttelsesgrad: BRA = 36.500 m²
- c) Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Plan for tilrettelegging skal godkjennes av Lillestrøm kommune.

Felt KF11

Areal= 13,3 daa.

Arealformål: Offentlig og privat tjenesteyting/kontor

Ved utbygging i felt KF6 før KF11 gis det mulighet til å anlegge midlertidig parkering i felt KF11 inntil det er gitt brukstillatelse i felt KF6.

Det tillates sammenkobling mellom bebyggelse i form av bru, utenfor byggegrenser mellom KF9 og KF11.

Maksimal gesimshøyde i KF11 skal være kote 142 moh. Det tillates oppført takoppbygg for tekniske installasjoner, rekkverk, trapper, heiser og solceller over maksimale byggehøyder på inntil 1,5 m.

Felt KF12

Areal= 35,4 daa.

Arealformål: Offentlig og privat tjenesteyting/kontor

Ved utbygging i felt KF6 og KF11 gis det mulighet for å anlegge midlertidig adkomstvei fram til KF11 over feltet.

3.2. Områder for samferdselsanlegg

Kjørveveg

Veg_P1 - Kunnskapsveien

Kjørvei FA1 skal være felles adkomst for følgende gnr/bnr: 31/339, 31/340 og 31/342.

Veg_P2 - Kunnskapsveien

Kjørevei FA2 skal være felles adkomst for følgende gnr/bnr: 31/326, 31/335, 31/337 og 31/338.

Veg_P3 - Instituttveien

Kjørevei FA3 skal være felles adkomst for følgende gnr/bnr: 31/193 og 31/288.

Veg_P4 - Nedre Kjellerstuvei

Kjørevei FA4 skal være felles adkomst for følgende gnr/bnr: 31/175, 31/191, 31/192, 31/292 og 31/311.

Veg_P5 - Gåsevikveien

Kjørevei FA5 skal være felles adkomst for følgende gnr/bnr: 27/1, 27/44 og 27/49.

3.3. Områder for Forsvaret

Felt Forsvaret 1

Totalt areal = 49 daa.

Maksimal utnyttelsesgrad: BRA = 30.000 m²

Felt Forsvaret 2

Totalt areal = 13,3 daa.

Felt Forsvaret 3

Totalt areal = 2,0 daa.

Felt Forsvaret 4

Totalt areal = 4,2 daa.

§ 4 - HENSYNSSONER

4.1. Sikringssone

Felt H190 – Restriksjonssone atomreaktor

Det er ikke tillatt å opprette ny eiendom, nye boenheter, skoler eller barnehager innenfor sone H190.

Unntak fra bestemmelsen gjelder for felt KF10 og KF11 hvor det tillates å opprette ny eiendom for tiltak av nasjonal viktighet eller knyttet til dekommisjonering.

Det er ikke tillatt å hensette objekter innenfor sonen slik at disse kan blokkere atomanleggets rømningsveier.

4.2. Infrastruktursone

Felt H410 – Overvannshåndtering

Hovedledninger for overvann gjennom planområdet skal legges i infrastruktursone overvannshåndtering, som vist på reguleringskart.

Dagens hovedledning for overvann gjennom felt Forsvaret 1, skal forlenges fram til infrastruktursone overvannshåndtering i øvre del av Gunnar Randers vei.

4.3. Særskilt angitt hensyn

Felt H570 1-H570 4 – Bevaring (bevaringskategori 2)

Bygningene skal bevares som de er i dag, eller tilbakeføres til en mer opprinnelig karakter. Alle fasadeendringer samt endringer som berører gammel materialbruk/ overflatebehandling må skje i samråd med kulturmyndighetene.

Tilbygg og nybygg kan tillates under forutsetning av at områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke reduseres. Alle søknads- og meldepliktige arbeider skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før godkjenning.

Felt H570 5-H570 6 – Bevaring (bevaringskategori 3)

Bygningene skal bevares som de er i dag, eller tilbakeføres til en mer opprinnelig karakter. Alle fasadeendringer samt endringer som berører gammel materialbruk/ overflatebehandling må skje i samråd med kulturmyndighetene. Tilbygg og nybygg kan tillates under forutsetning av at områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke reduseres.

Felt H570 7-H570 8 – Registrerte automatisk fredete fornminner etter kulturminneloven

Det kan ikke gjennomføres inngrep i registrerte fornminner innenfor hensynssonene før det foreligger dispensasjon til dette etter kulturminneloven.

§ 5 - REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) For feltene KF11 og KF12 gjelder følgende innbyrdes utbyggingsrekkefølge:

1. KF11

2. KF12

Før oppstart detaljregulering av KF12 skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan for KF11.

Øvrige felt i planområdet har ikke krav til utbyggingsrekkefølge.

- b) Det gis ikke igangsettingstillatelse til tiltak i feltene F2, F3, KF2, KF3, KF4 og KF5 før Gunnar Randers veg inkludert hovedledning for overvann er sikret ferdig bygd i tråd med detaljplan og byggeplan godkjent av *Lillestrøm* kommune. I felt F1 kan det gjennomføres ett tiltak på inntil 3.000 m² BRA før plankravet slår inn.
- c) *Gang- og sykkelveg og feltutvidelse på rv. 226 Kirkeveien fra Milaveien til Instituttveien, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet i tråd med detaljplan og byggeplan godkjent av Lillestrøm kommune og Statens vegvesen, før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor KF9, KF11 og KF12. Unntak fra kravet gjelder inntil 6000m² BRA med tilhørende infrastrukturtiltak på felt KF11 og 1000m² BRA på felt KF9. Felt KF11 tillates adkomst via felt KF9.*
- d) Feltutvidelse på Rv226 Kirkeveien fra Instituttveien til Rv22 Fetveien skal være ferdig i tråd med detaljplan og byggeplan godkjent av *Lillestrøm* kommune og Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse for tiltak på KF8. **Unntatt fra kravet er mindre tiltak på samlet inntil 1.000 m² BRA som er nødvendig for å understøtte driften av Statens vegvesen sin trafikkstasjon i feltet, og som ikke er til hinder for gjennomføring av viktige mål i områdereguleringsplanen.**
- e) Det skal være etablert planfri kryssing av Rv226 og/eller Rv22 for gående og syklende før det gis igangsettingstillatelse for tiltak på KF8. Unntatt fra kravet er mindre tiltak på samlet inntil 1.000 m² BRA som er nødvendig for å understøtte driften av Statens vegvesen sin

trafikkstasjon i feltet, og som ikke er til hinder for gjennomføring av viktige mål i områdereguleringsplanen.

- f) Overordnet VA-plan som viser prinsippløsning for vann, spillvann og overvann skal være godkjent med unntak for felt KF10 og F1 før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet. Planen skal legges til grunn for detaljplaner VA for hvert enkelt felt. For hvert felt skal detaljplan VA være godkjent før første igangsettingstillatelse gis.
- g) For tiltak på inntil 3.000 m² BRA i felt KF10 og Forsvaret 1 skal det etableres eget system for fordrøyning av overvann. Så snart overordnet VA-system er utbygd skal feltene tilkobles dette.
- h) Anlegg for VA, grøntdrag med flomveier og fysisk sikring mot avrenning av overvann/drensvann til eksisterende bebyggelse i og rundt planområdet skal være anlagt og godkjent for hvert felt før første brukstillatelse gis.
- i) Ved detaljregulering av felt KF1 – KF12 og Forsvaret 1 – 4 kreves det utarbeidet trafikkutredning med grunnlag i områdereguleringen før det gis rammetillatelse for tiltak etter plan og bygningsloven. Trafikkutredningen skal omfatte en plan for mobilitetsstyring som begrunner og sannsynliggjør en reisemiddelfordeling som er i tråd med områdereguleringens trafikkutredning.
- j) **Kunnskapsveien langs søndre del av felt KF2** skal være ferdig i tråd med detaljplan og byggeplan godkjent av Lillestrøm kommune før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i felt KF2.
- k) *Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets veiledning om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.*
- l) *Ved utbyggingstiltak på felt KF10 og KF6 som ligger nærmere enn 20m fra eiendomsgrensen gbnr. 31/267 og 31/355 eller annen avstand hvis veilederne i avsnittet nedenfor revideres, skal nødvendige tiltak mot innsyn og avlytting være godkjent av Forsvarsbygg før det kan gis igangsettingstillatelse.*

Nødvendige sikringstiltak skal være i tråd med Nasjonal sikkerhetsmyndighet sine til enhver tids gjeldende veiledere "Teknologiske råd i sikring mot avlytting og innsyn" og "Teknologiske råd for å beskytte mot avlesing av elektromagnetisk stråling". Sikringstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis på del av felt KF6 og KF10.

Reviderte bestemmelser etter møte i HUT 21.06.17 sak 60

Endringer er merket med *kursiv* og **fet skrift**, og finnes i § 3.1.3 (side 6), § 5 d (side 11) og § 5 j (side 12).



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

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.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skedsmo kirkevei 117
2007 KJELLER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Benum Braanen

Telefon: 417 30 427
E-post: kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre