

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Kamilla Schau

Mobil 417 30 427

E-post kamilla.schau@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm.

TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 750 000,-

Omkostn.: Kr 119 990,-

Total ink omk.: Kr 4 869 990,-

Selger: Roula Malouf

Salgsobjekt: Tomannsbolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1952

BRA-i/BRA Total 134/151 kvm

Tomtstr.: 870 m²

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 1053

Snr. 1

Oppdragsnr.: 1204240155

Velkommen til Gimleveien 14!

Gimleveien 14, en innbydende, innholdsrik halvpart i 1. etasje av tomannsbolig med familievennlig beliggenhet. Boligen ligger over en flate og er perfekt for familien som ønsker seg et praktisk hjem. Tomten har solrik "privat" hage med plen, epletre og blomster. I tillegg er det en skjermet terrasse på ca 22 kvm utenfor stuen – perfekt for uteliv, grilling og kos.

Stuen er lys og romslig med store vinduer med flott utsyn, varmepumpe og peisovn for ekstra hygge året rundt. Kjøkkenet er i klassisk stil med profilerte fronter, integrerte hvitevarer og en tilknyttet spisestue. Boligen har ellers 3 gode soverom, et eget vaskerom med toalett og et flott bad med både badekar, dusjkabinett og sauna. Alle rom er av god størrelse. Pen entré med skyvedørgarderobe og god lagringsplass! Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	75
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 134 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 151 m²

TBA: 26 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 134 m² Entré, gang, tre soverom, stue, kjøkken, vaskerom, bad, badstu, bod.

BRA-e: 17 m² Integret garasje.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

870 m²

Tomtebeskrivelse

Oppgitte tomteareal er felles for sameiet, og er et beregnet areal hentet fra matrikkelbrev. Eiendommen har seksjonsnummer 1 og en sameiebrøk på 58/100.

Tomten disponeres i fellesskap og er opparbeidet med asfaltert og gruslagt gårdsplass, gressplen, hekk og diverse beplantning. Tomten er skrånet hvorav deler er inngjerdet.

Boligen har velkomstterrasse på ca. 4,3 kvm og utenfor stuen er det terrasse på ca. 22 kvm, hvorav pergola er på ca. 8,4 kvm. Terrassen omkranses av levegg, noe som gir en skjermet og privat uteplass. Her er det plass til utemøblement, planter og lykter.

De to seksjonen har muntlig avtale hva gjelder disponering av utearealer som er fellesareal. Boligen har derfor sin egen "private" hage på østsiden, adskilt fra naboen.

Seksjon 1 (1.etasje) har sin inngang fra øst-siden og disponerer naturlig hageparsell på

øst- og sør siden av huset. Seksjon 2 (2.etasje) har sin inngang på vest-siden av bygningen via trapp, og disponerer naturlig hage på vest-og sørsiden av bygningen.

Garasje på nordsiden disponeres av seksjon 1 og carport disponeres av seksjon 2. Bod på hjørnet (nordøstlig hjørne) tilhører seksjon 2.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Fjellhamar i Lørenskog kommune. Boligområdet ligger i sørvendt, skrånende terreng og har gode solforhold. Det er også gangavstand til både togstasjon, skoler og butikker, i tillegg til flotte turområder i skogen og ved flere vann.

Boligen ligger nært skogen, med en rekke turstier og spennende gravrøyser fra bronsealderen. I sommerhalvåret kan man fryde seg over varmt og deilig badevann i Vesletjernet eller Langvannet, som begge er tilrettelagt med strand og brygge. Det er også flere parkanlegg i nærområdet, blant annet Rådhusparken og Fjellhamardammen miljøpark.

Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud. I tillegg er det to flerbrukshaller og svømmehall på Fjellhamar.

I Lørenskog sentrum, i tilknytning til bussterminalen og Metro kjøpesenter, ligger Lørenskog Hus - et flott, nyere kulturhus. Veiviseren ligger i kulturhuset og er en fin møteplass for kommunens innbyggere. Her er det kafé som er åpen hver dag, inkludert søndager, samt seniortreff og forskjellige aktiviteter.

Aktivitetshuset Volt er en del av kulturhuset for ungdom fra 13 år og opp. På Volt kafé kan du kjøpe billig mat, møte venner, spille foosball, bordtennis, x-box eller bare slappe av. Kafeen har trådløst nett og ingen kjøpeplikt.

I området ved Lørenskog stasjon finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser - SNØ. Parken åpnet i 2020 og har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarer, stolheis og blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget skal være åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi Fjellhamar eller Coop mega inne på Fjellhamar Torg. Her inne finner du samtidig Europris, Apotek, frisør og kafee. Metro senter, Lørenskog Triaden senter og Strømmen storsenter ligger alle tre under 10 min unna med bil. Strømmen Storsenter har over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, så her burde du kunne finne det meste. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innenfor

rekkevidde.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Fra eiendommen er det gangavstand til Fjellhamarveien Barnehage, Fjellhamar barneskole, Fjellsrud ungdomsskole og Lørenskog videregående skole. Luhr barneskole fra 2017 ligger også i nærheten. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Mailand, Strømmen og Lørenskog, samt et godt utvalg av barnehager. Høyskolen i Oslo og Akershus ligger på Kjeller.

Offentlig kommunikasjon

Fjellhamar togstasjon ligger rundt 900 meter fra boligen, og herfra går det også buss. Lørenskog sentrum er et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra Fjellhamar tar det ca. 4 min til Strømmen Storsenter, 6 min til Lillestrøm, 14 min til Oslo S og 23 min til Oslo lufthavn.

Bygningssakkyndig

Joachum André Mæhlum Kirkerud

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert med støpt ringmur til antatt fjell. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående og liggende trepanel. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingsel og takstein.

TG 3

Krypekjeller

TG 3 vurderes da det måles forhøyede verdier i bjelkelag.

Fuktmåling og ventilasjon

TG 3 vurderes da det måles forhøyede verdier i yttervegg under terreng.

TG 2

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

TG 2 vurderes da dreneringen har passert sin antatta forventede levetid på 30 år, samt noen uklarheter rundt støttemur.

Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.
TG 2 vurderes da det er flatt rundt flere deler av boligen.

Yttervegger

TG 2 vurderes på bakgrunn av sprekk i kledning og puss/betong, råteskade ved å få kledningsbord, samt ingen museklosser bak kledning.

Vinduer og ytterdører

TG 2 vurderes da enkelte vinduer har passert sin forventede levetid, samt råteskader i treverket til sideglassfeltet.

Merknad: Forventet levetid for vinduer og ytterdører er 40 år.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen)

TG 2 vurderes da det er ukjent alder på takpapp.

Merknad: Antatt forventet levetid for takpapp er 30 år.

Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 vurderes da rekkverkshøyden til terrassen ved inngangsparti ikke tilfredsstillende dagens krav til høyde.

Overflate vegger og himling

TG 2 vurderes da flisene har passert over halvparten av sin levetid, samt sprekk i fuger.

Merknad: Levetid for fliser er ihht. Byggeforskeriedatablad 700.320 20 år.

Overflate gulv

TG 2 vurderes da flisene har passert halvparten av sin levetid, samt bom i en flis og sprekk i silikon.

Membran, tettesjiktet og sluk

TG 2 vurderes da membranen har passert over halvparten av sin levetid.

Overflate gulv

TG 2 vurderes da flisene har passert av sin levetid, samt tilnærmet flatt fall fra sluk mot terskel.

Membran, tettesjiktet og sluk

TG 2 vurderes da det er ukjent alder og utførelse på membran, samt forhøyede fuktverdier på yttervegg under terreng.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG 2 vurderes da store deler av vann- og avløpsrørene har passert sin anbefalte brukstid, samt ingen synlig lekkasjesikring fra sistene.

Ventilasjon

TG 2 vurderes da det mangler tilluft til kjøkken og to soverom.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 vurderes da det savnes samsvarserklæring på elbillader.

TG iu

Loft

Det er ikke tilgang til loft fra denne delen av huset.

For mer detaljert informasjon se eierskifterapport utarbeidet av takstmann Joachim André Mæhlum Kirkerud datert 11.10.24.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja. Noen utevegger rundt huset trenger drenering.

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: Installasjon av varmpumpe og to trådløse dimmer brytere.

Arbeid utført av: Lørenskog Klima og Linje Elektro.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. Stue - Installasjon av varmpumpe. Levering av trådløs dimmer og mottaker for styring av lampepunkt + tildekke eksisterende koblingspunkt for gammel dimmer med lokk. Soverom - Levering av trådløs dimmer og mottaker for styring av lampepunkt.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Easy lader.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Installasjon av plast tak foran hovedinngangen.

Arbeid utført av: Julia

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte

målinger?

Svar: Ja. Tilstandsrapport fra 2023.

Innhold

- Innbydende halvpart
- Familievennlig beliggenhet
- Garasje og gruset gårdsløp
- Frodig hage med epletre
- Ny terrasse oppført i 2021
- Skyvedørgarderobe i entré
- Kjøkken tilknyttet spisestue
- Flere integrerte hvitevarer
- Stuen fikk ny parkett i 2017
- Romslig stue, store vinduer (fra 2018)
- Varmepumpe (fra 2024) og peisovn
- Flislagt, pent bad fra 2010
- Badekar og dusjkabinett
- Bad har tilknyttet sauna
- Eget vaskerom med toalett
- Boligen har tre fine soverom
- Lagringsplass er i en bod
- Flere nye vinduer i 2018
- Nye automatsikringer i 2018

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, 3 soverom, stue, kjøkken, vaskerom, bad, sauna og bod.

Standard

Entré

Boligen har et hyggelig inngangsparti med trapp, overbygg i plast, utbelysning og hvit inngangsdør med glassfelt. Taket av plast er lagd for å tåle en maksimal vekt på 50 kg. Her er det inngang til en tiltalende entré av god størrelse med klikklaminat på gulv, vegger med brystningspanel og gulvvarme for et lunt innemiljø. Sko og yttertøy kan ryddes unna i en skyvedørgarderobe med speilfronter.

Kjøkken og spisestue

Kjøkkenet er et praktisk innredet rom med direkte adkomst til en fin spisestue. Spisestuen har spotter i himling og akkurat passe plass til et spisebord. Kjøkkenet er holdt i en klassisk stil som kler boligen godt med hvite, profilerte fronter, vitrineskap, benkeplate i heltre og oppvaskkum av stål. Fliser over benken gjør det lett å holde rent.

Videre har kjøkkenet integrerte hvitevarer i form av platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin, kjøl/frys.

Stue

Stuen er et meget pent rom med parkett fra 2017, spotter i himling med dimmelysbrytere og vegger malt i en dus, harmonisk fargetone. Store vindusflater gir meget behagelige lysforhold. Fra stuen er det også utgang til en godt skjermet, usjenert uteplass. Stuen er stor nok for møblering i flere soner, og med både luft-til-luft varmepumpe og flott peisovn byr stuen på et lunt innemiljø uansett årstid.

Bad/wc og sauna

Badet ble pusset opp i 2010 og gir et pent inntrykk med flislagte overflater, gulvvarme, downlights og mekanisk avtrekk. Badet har både veggmontert toalett, dusjkabinet og et innfliset badekar. Innredningen er i moderne stil med to gode skuffer, heldekkende servant, matchende veggskap og stort speil med belysning i overkant.

Fra badet er det også direkte adkomst til sauna, så her ligger alt til rette for ekstra velvære og egenpleie. Saunaen har panelkleddede vegger, plassbygde trebenker og badstueovn.

Vaskerom/wc

Boligen har et separat vaskerom som er praktisk utstyrt med toalett og mekanisk avtrekk. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og en hvit innredning med profilerte skapfronter, heldekkende servant, høyskap og speil med lys. For øvrig har rommet flislagt gulv, malt tapet på vegger og flere smarte innredninger for tørking av klesvasken.

Soverom og garderobe

Boligen har tre soverom med god plass til dobbeltseng og skap, hvorav ett ligger innenfor badet. Her er det stor skyvedørsgarderobe langs den ene veggen og ny trådløs dimmelysbryter. Videre er det et soverom med skap og adkomst fra gangen, samt et romslig, lyst soverom som har adkomst fra stuen. Sistnevnte soverom er også utstyrt med varmekabler. Lagringsplass er i en bod tilknyttet gangen.

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

Eiendommen har integrert garasje med støpt dekke og manuell port i underetasjen,

samt plass til parkering på gårdsplassen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Det er montert ny termostat på ett av soverommene.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 750 000

Kommunale avgifter

Kr 29 599

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Det er kommunal veg helt til du kommer mot innkjørsel til eiendommen. Der er det Privat veg. Offentlig vann og avløp.

Formuesverdi primær

Kr 1 589 903

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 6 041 630

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

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 107, bruksnummer 1053, seksjonsnummer 1 i Lørenskog kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/107/1053/1:

08.11.1951 - Dokumentnr: 6061 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1053

Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1980 - Dokumentnr: 3262 - Bestemmelse om veg

vestre parsell har rett til veg over østre parsells nord-vestre hjørne

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1053

Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1981 - Dokumentnr: 7807 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2018

Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1053

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1981 - Dokumentnr: 7967 - Best. om adkomstrett
vestre parsell har rett til kjøreadkomst over østre parsell
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1053
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1983 - Dokumentnr: 7057 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2126
Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1053
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1982 - Dokumentnr: 3140 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 002 SEKSJONER

05.04.1994 - Dokumentnr: 4667 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:995

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger "bevitnelse" på innflytting, dater 20.09. 1952. Denne er basert på godkjente tegninger fra 15.04.1950.

Videre foreligger det midlertidig brukstillatelse på tilbygg til bolighus på 31 kvm. datert 25.09.1984.

Eiendommen ble seksjonert i 1982. Sameiebrøk for denne enheten: 58/100.

Videre foreligger det melding om mindre byggarbeider på eiendommen, som omfatter tilbygget soverom og terrasse, datert 17.11.1993. Kommunen opplyser her at de ikke har innsigelser mot gjennomføring av tiltaket. Etter samtale med kommunen forelå det ingen tillatelse fra nabo på at bygningsmassen kan oppføres nærmere enn plan og bygningslovens bestemmelser om minsteavstand fra nabogrense. Dette er vilkår for at tillatelsen er gjeldende. Det er bekreftet fra kommunen at tilbygget er godkjent når slik tillatelse foreligger. Tillatelse er hentet inn fra nabo og vil ligge vedlagt i denne salgsoppgaven, samt tinglyses på eiendommen i forbindelse med salget. Samtlige tegninger og tillatelser følger av salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er berørt av følgende:

- Kvikkleire. Aktsomhetsområde for kvikkleire.

- Radonutsatt område. Middels til lav aktsomhet.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

4 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

118 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

119 990 (Omkostninger totalt)

135 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 869 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 885 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 887 890 (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 119 990

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Kamilla Schau
Eiendomsmegler / Partner
kamilla.schau@aktiv.no
Tlf: 417 30 427

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Ansvarlig megler

Kamilla Schau
Eiendomsmegler / Partner
kamilla.schau@aktiv.no
Tlf: 417 30 427

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

Salgsoppgavedato

24.10.2024

























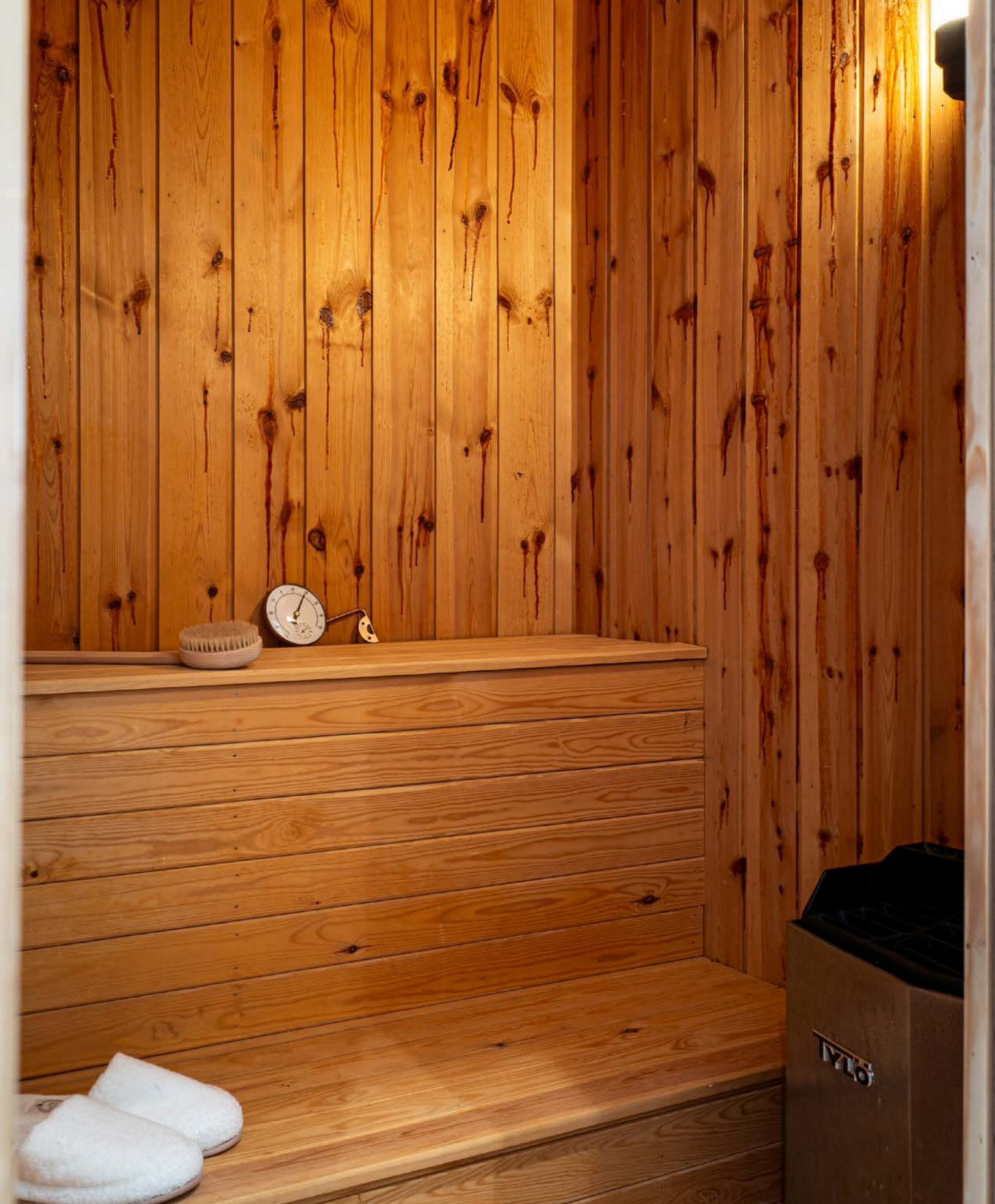










































Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Horisontaldelt tomannsbolig
Gimleveien 14
1464 Fjellhamar



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Joachim André Mæhlum Kirkerud

Dato: 23/11/2023

Kreklingstien 1A

Rasta 1476

98628518

post@nokkeltakst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:107, Bnr: 1053
Hjemmelshaver:	Jan Erik Breimo og Sissel Lunde
Tomt:	Felleseie tomt 870 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke opplyst om
Adkomst:	Offentlig vei frem til privat vei
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig avløp
Regulering:	Se prospekt
Offentl. avg. pr. år:	Se prospekt
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1952

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	05.10.23
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringdagen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Jan Erik Breimo
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen og prydbusker.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert med støpt ringmur til antatt fjell. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående og liggende trepanel. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel og takstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:

Varmepumpe i stue.
Ildsted i stue.
Elektriske varmekabler på bad og soverom nærmest stue.
Varmefolie entré.
Elektrisk oppvarming.

ROMHØYDE:

Kjøkken: 2,32m
Entré: 2,42m
Gang: 2,36m
Stue: 2,54m
Soverom: 2,32m, 2,33m og 2,34m
Vaskerom: 2,35m
Bad: 2,24m

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

Gulv: Fliser på bad og vaskerom. Klikklaminat entré. Vinyl bod. Laminat et soverom. Parkett øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Brystningspanel, panel, MDF-plater og slette/tapetserte overflater øvrige rom.
Himling: Panel, takess, slette overflater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:
2010: pusset opp bad med ny membran, nytt sluk og nye fliser
2017:
- ny parkett i stue
- montert nye vinduer i flere rom
- ny terrassedør
- ny takshingel på tilbygg
2018: nye automatsikringer
2021: ny terrasse

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

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

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Underetasje	0	17	17	
1. etasje	129	5	134	
Sum bygning	129	22	151	

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Sum bygning(er)				

P-ROM:

1. etasje: Entré, gang, tre soverom, stue, kjøkken, vaskerom, bad, sauna

S-ROM:

Underetasje: Integrrert garasje

1. etasje: Bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

- Med laser ble det målt etter skjevheter på tilfeldige steder i etasjeskilleren og det ble registrert disse avvikene:

Stue: 10mm

Gang: 10mm

- Rekkverkshøyde til gjerde i hagen mot nabo måles til 66cm, krav til høyde er minimum 100cm.

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

GARASJE / UTHUS:

Integrrert garasje i boligen på 16,7kvm. Bredde=2,93m. Dybde=5,71m. Bredde port=2,03m. Manuell vippeport. Støpt dekke.

Yttervegger og himling av betong. Det registreres noe små riss/sprekker i overflater. Avflassing av maling på vegger. På befaringsdagen ble det målt forhøyede verdier på overflatene.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Joachim André Mæhlum Kirkerud

Takstmann og fagskoleingeniør

23/11/2023



Joachim André Mæhlum Kirkerud

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Støpt ringmur. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren. Fremstår i normalt god stand. Støttemur under terrasse fremstår noe skjev.

Betongen i støttemuren vendt mot nabo i nr. 12 er stedvis løsnet. Det antas at den løsnet betongen er en kosmetisk skade og at det kun er løsnet fra steinene. Steinene fremsto ikke løse på befaringsdagen, og det kan se ut til at det er fundamentert med stein til fjell. Dette ansees ikke som noe risiko. Det anbefales likevel ytterligere undersøkelser.

Viktig å merke seg at drenering er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Dagens drenering er fra antatt byggeår. Det registreres ingen knotteplast mot ringmur.

TG2 vurderes da dreneringen har passert sin antatte forventede levetid på 30år, samt noen uklarheter rundt støttemur.

Merknader:**TG 3** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Krypekjeller med tilgang fra åpning i ringmur. Fjell og jordmasser på grunn. Ventiler i yttervegg for lufting. Det ble målt etter fukt i trevirke under bjelkelaget og det ble målt et vanninnhold på ca. 21 vektprosent. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Som et tiltak for å forhindre avdamping fra grunn anbefales etablering av plast/fuktsperre på bakken i krypekjelleren. Det anbefales ikke å lagre organiske materialer i krypekjelleren.

Det er kun det første rommet fra åpningen av krypekjelleren som ble undersøkt da det var fylt opp med ting innover i kjelleren som gjorde det vanskelig å komme til.

TG3 vurderes da det måles forhøyede verdier i bjelkelag.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng er tilnærmet flatt flere steder rundt boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

TG2 vurderes da det er flatt rundt flere deler av boligen.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk og betong, antatt isolert etter eldre krav.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon.

Utvendig kledning av malt stående trepanel, pusset betong.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Avvik:

- det er påvist antydninger til lufting bak kledning, men det savnes museklosser/musebånd
- Utvendig belistning/kledning ned mot vannbrett er avslutta nedtil vannbretter, dette fører til oppsug av vann og kan medføre råteskade
- råteskade i belistning på vindu ved inngangsparti
- sprekk i betong/puss ved loftsluke på veggen vendt mot sydøst

TG2 vurderes på bakgrunn av sprekk i kledning og puss/betong, råteskade i belistning til vindu, samt ingen museklosser bak kledning.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Ytterdør av tre med 2-lags glass, produsert i 13.

Terrassdør med 2-lags isolerglass, produsert i 13.

Vindu i boden med koblet 1+1-glass.

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 81, 82 og 18.

Vinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 17.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Innvendige trefyllingsdører. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, enkelte registreres med bruksslitasje og subbing i karm.

TG2 vurderes da enkelte vinduer har passert sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører er 40 år

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Tilbygg er tekket med takshingel (ny i 2017, i følge eier) og original del er tekket med betongtakstein. Det gjøres oppmerksom på at takpapp har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, og alder på takpapp på den originale delen av huset er ukjent.

Nedløp fører overvann ned i grunn ved grunnmur. Det anbefales å lede vannet vekk fra grunnmuren.

Renner og nedløp fremstår i god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik, ved visuell besiktigelse.

TG2 vurderes da det er ukjent alder på takpapp.

Merknader: Antatt forventet levetid for takpapp er 30år.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke tilgang til loft fra denne delen av huset.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Terrasse ved inngangsparti på 4,3kvm. Bjelkelag kledd med terrassebord og rekkverk av tre. Rekkverkshøyde måles til 89cm, dagens krav til høyde er minimum 100cm.

Utgang fra stue til terrasse på ca. 22kvm. Bjelkelag kledd med terrassebord og levegg/rekkverk av tre. Det er tilfredsstillende høyde på levegg/rekkverk. Pergola på 8,4kvm.

TG2 vurderes da rekkverkshøyden til terrassen ved inngangsparti ikke tilfredsstillende dagens krav til høyde.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er vinduer/dører i våtsonen.

Bad pusset opp i 2010.
 Flislagte vegger og himling med downlights.
 Dusjkabinett med 1 stk svingbare glassdør og 2- greps blandebatteri.
 Innmurt badekar med 2-greps blandebatteri.
 Innredning med slette fronter og heldekkende dobbeltservant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
 - Vegghengt toalett

Fugene ved vindu er morkne/sprukket opp. Vindu er i våtzone for badekar, vinduskarm fremstår i god stand på befaringsdagen. Øvrige overflater fremstår i god stand.

TG2 vurderes da flisene har passert over halvparten av sin levetid, samt sprekk i fuger.

Merknader: Levetid for fliser er ihht Byggforskeriedatablad 700.320 20 år.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
 Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Fall under kabinett og badekar ble ikke målt på grunn av manglende tilkomst. Sprekk i silikon bak kabinett. Bom i gulvflis i hjørnet under speilskap ved dør.

TG2 vurderes da flisene har passert halvparten av sin levetid, samt bom i en flis og sprekk i silikon.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010, i følge eier.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig membran/mansjett i sluk. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsone da det ikke var tilstrekkelig tilkomst på befaringsdagen. Det ble målt etter fukt på utsatte overflater uten at det måles unormale verdier.

Badekar og dusjkabinett koblet i gulv, antatt direkte til avløp.

TG2 vurderes da membranen har passert over halvparten av sin levetid.

Merknader: Levetiden til membran er 20 år.

7.2 Vaskerom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom antatt pusset opp på 90-tallet en gang, i følge eier.

Malt tapet på vegg.

Innredning med profilerte fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

- Opplegg for vaskemaskin

- Gulvstående toalett

Overflatene fremstår i god stand.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres tilnærmet flatt fall fra sluk mot terskel. Øvrige overflater fremstår i god stand, til tross for alder.

TG2 vurderes da flisene har passert av sin levetid, samt tilnærmet flatt fall fra sluk mot terskel.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk av plast, ukjent alder og utførelse på membran. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen da det ikke er en direkte våtsoner på rommet med direkte vannsøl på vegg/gulv. Det ble målt etter fukt på utsatte overflater og det måles forhøyede verdier på yttervegg under terreng. Dette kan ansees å være kondens da det ikke er registrert isolasjon på utsiden.

TG2 vurderes da det er ukjent alder og utførelse på membran, samt forhøyede fuktverdier på yttervegg under terreng.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Benke- og overskap med profilerte fronter, benkeplate av heltre og fliser på vegg over benk. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, kjølfrys og mikro. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri. Ventilator med avtrekk koblet ut i friluft.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Deler av boligen er under terreng

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
 Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
 Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
 Det er ikke påvist setninger.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger
 Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter eller grove setninger i gulvet.

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble foretatt hulltaking i yttervegg under terreng. Hulltakingen ble tatt i soverommet nærmest stue. Det ble målt et vanninnhold på 24,3 vektprosent. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Mulig årsak til høyere fuktverdi kan være fuktopptrekk fra grunn som følge av manglende fuktsperre/fuktsikring i gulv og vegg. Det ble registrert svart papp bak MDF plate, det kan også derfor være kondens. Det bemerkes at utforede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader.

Det måles i tillegg forhøyede verdier på betongmur under terreng.

Utsnitt fra byggforsk "Fuksikre løsninger ved ombygging av kjellerrom" angående svart papp/plast i yttervegg under terreng: "Bruk av dampsperre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis. Til utvendig isolering av kjellerveggen kan man bruke drensplater av mineralull, ekspandert polystyren (EPS) med høy densitet, ekstrudert polystyren (XPS) eller skumglass."

TG3 vurderes da det måles forhøyede verdier i yttervegg under terreng.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Hovedstoppekran i boligen ble ikke lokalisert. Det er stoppekraner i fordelerskap under innredning på bad som stopper vannet på badet og varmtvann på kjøkken. Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.

Det er montert vegghengt toalett på bad uten synlig lekkasjesikring fra sistene.

Synlige vannrør av plastrør med rør-i-rør i fordelerskap på bad. Synlige koberrør. Synlige avløpsrør av støpejern og plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Anbefalt brukstid for støpejern er 50 år.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Anbefalt brukstid for koberrør er 50 år.

Koberrør og støpejern er fra antatt byggeår.

TG2 vurderes da store deler av vann- og avløpsrørene har passert sin anbefalte brukstid, samt ingen synlig lekkasjesikring fra sistene.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Bereder på 200 liter plassert i bod. Det er koblet en slange på den ene ventilen som fører eventuell lekkasjevann inn på bad og til sluk som lekkasjesikring.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmepumpe i stue. Det opplyses om at service på varmpumpe var sist i august 2023.

Merknader:

TG 3 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilluft til enkelte rom via spalte i vindu og friskluftsventil i yttervegg. Det savnes tilluft til kjøkken og to soverom. Tilluft til bad via spalte under dørblad. Tilluft til vaskerom via friskluftsventil i yttervegg. Bad og vaskerom tilkoblet mekanisk avtrekksvifte.

TG3 vurderes da det mangler tilluft til kjøkken og to soverom.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap plassert i gang med automatsikringer og 13 kurser. Hovedsikring på 40amp. Det savnes samsvarserklæring for montering av elbillader. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elk kontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

TG2 vurderes da det savnes samsvarserklæring på elbillader.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt godkjente byggemeldte tegninger. Det fremgår av planløsningen at den ene boden er i dag innredet som vaskerom. Bruskendringen er søknadspliktig til kommunen, men ikke byggemeldt. Øvrig planløsning samsvarer med de byggemeldte tegningene.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes da dreneringen har passert sin antatte forventede levetid på 30år, samt noen uklarheter rundt støttemur.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da det er flatt rundt flere deler av boligen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes på bakgrunn av sprekk i kledning og puss/betong, råteskade i belistning til vindu, samt ingen museklosser bak kledning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da enkelte vinduer har passert sin forventede levetid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes da det er ukjent alder på takpapp.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da rekkverkshøyden til terrassen ved inngangsparti ikke tilfredsstillende dagens krav til høyde.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da flisene har passert over halvparten av sin levetid, samt sprekk i fuger.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 vurderes da flisene har passert halvparten av sin levetid, samt bom i en flis og sprekk i silikon.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da membranen har passert over halvparten av sin levetid.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 vurderes da flisene har passert av sin levetid, samt tilnærmet flatt fall fra sluk mot terskel.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da det er ukjent alder og utførelse på membran, samt forhøyede fuktverdier på yttervegg under terreng.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da store deler av vann- og avløpsrørene har passert sin anbefalte brukstid, samt ingen synlig lekkasjesikring fra sistene.
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	TG2 vurderes da det savnes samsvarserklæring på elbillader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Takstmannens vurdering ved TG3:	
1.2	Krypekjeller
	TG3 vurderes da det måles forhøyede verdier i bjelkelag.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
9.1.3	Deler av boligen er under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 vurderes da det måles forhøyede verdier i yttervegg under terreng.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
10.5	Ventilasjon
	TG3 vurderes da det mangler tilluft til kjøkken og to soverom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204240155	
Selger 1 navn	
Roula Malouf	
Gateadresse	
Gimleveien 14	
Poststed	Postnr
FJELLHAMAR	1464
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Roula Malouf
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1204240155

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

Initialer selger: RM

1

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

Svar

Nei

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse

Noen utevegger rundt huset trenger drenering

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av varmpumpe og to trådløse dimmer brytere

Arbeid utført av

Lørenskog Klima og Linje Elektro

Filer

[Varmepumpe Lørenskog Klima Faktura-1166.pdf](#)

[Linje Elektro Varmepumpe + Faktura-10756.pdf](#)

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

Stue Installasjon av varmpumpe Levering av trådløse dimmer og mottaker. for styring av lampepunkt. + tildekke eksisterende koblingspunkt for gammel dimmer med lokk. Soverom Levering av trådløse dimmer og mottaker. for styring av lampepunkt.

Filer

[Linje Elektro Varmepumpe + Faktura-10756.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Easy lader

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Installasjon av plast tak foran hovedingangen

Arbeid utført av

Jula

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport fra 2023

Filer

[Gimleveien 14 Tilstandsrapport.pdf](#)

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: 1204240155

Tilleggskommentar

We have just updated the Kommune on the uses of some spaces and legalized constructions done in 1993 that were not approved by the kommune at the time. These include a bedroom built too close to the neighbor's border and the terrace. We have asked for the approval of the neighbor.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roula Malouf	d2a02a9fb69aaa460fd953a de186b8c7cade2834	22.10.2024 15:05:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204240155

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

Nabolagsprofil

Gimleveien 14 - Nabolaget Grønli-nord - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fjellhamar stasjon Linje 315	11 min 0.8 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.1 km
Oslo Gardermoen	33 min

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 1176 elever	25 min 1.8 km
Luhr skole (1-7 kl.) 514 elever, 21 klasser	6 min 2.6 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 353 elever, 31 klasser	21 min 1.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 2.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	9 min 3.9 km

«Barnevennlig, landlig, sentralt og hyggelig nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

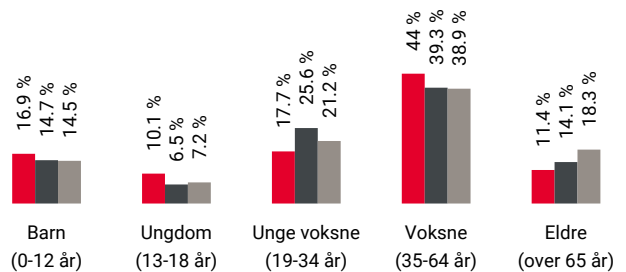
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønli-nord	1 116	405
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grønli barnehage (1-5 år) 132 barn	10 min 0.7 km
Tre Troll barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 0.9 km
Fjellhamar barnehage (1-5 år) 74 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Coop Mega Fjellhamar Post i butikk, PostNord	12 min 0.9 km
Kiwi Fjellhamar	14 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100

Sport

Gartnerløkka - balløkke 10 min 0.7 km
Ballspill

Fjellhamar stadion - Kunstgress 11er 13 min 1 km
Fotball

Just Padel Fjellhamar 14 min

CrossFit Lillestrøm 26 min

Boligmasse



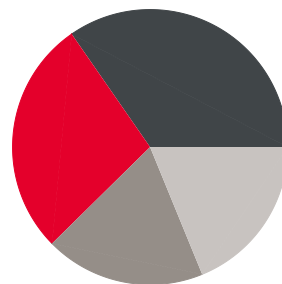
■ 79% enebolig
■ 4% rekkehus
■ 1% blokk
■ 16% annet

Varer/Tjenester

Strømmen Storsenter 7 min

Apotek 1 Fjellhamar 12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



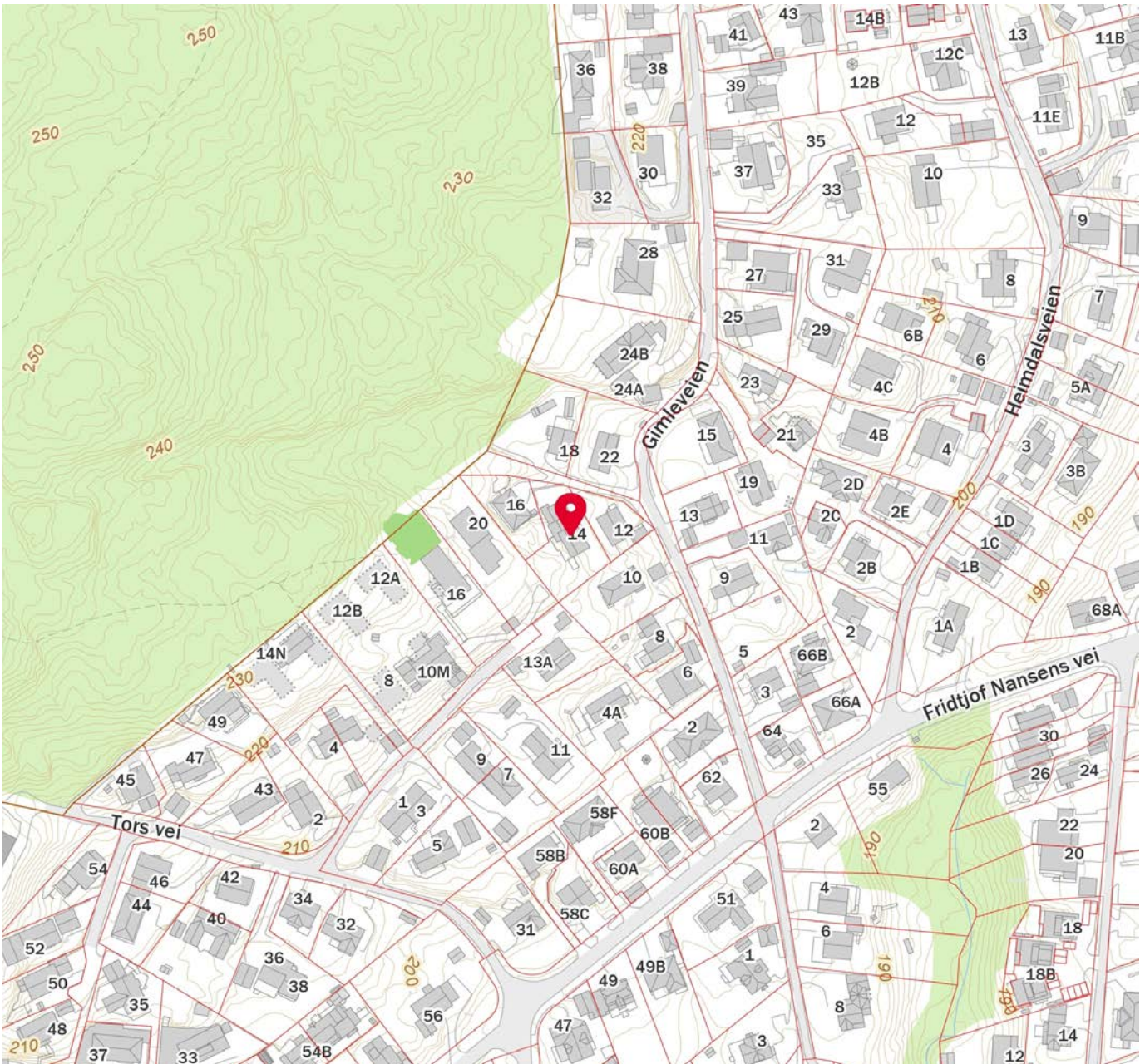
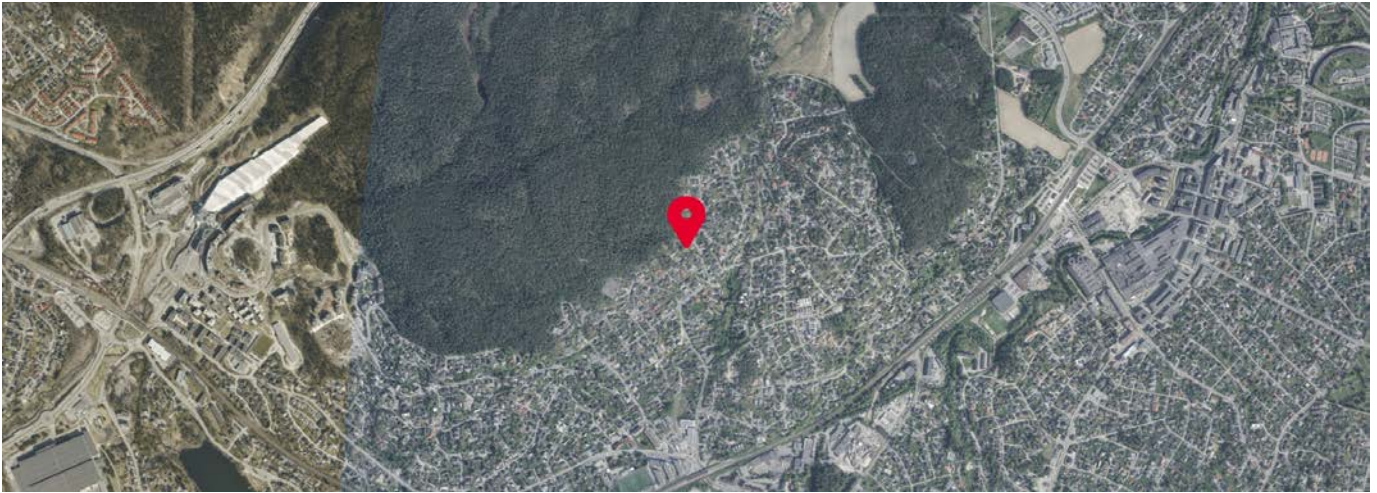
0%


47%

■ Grønli-nord
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

ROMERIKE EIENDOMSMEGLING AS FILIAL LILLESTRØM
V/ALBERTINE SCHAUG
TORVET 5
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1204240155
Vår referanse: 3601953/25077105
Bestilling: C3 2024-10-08 (5) 119

Dato
08.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3140	8	10.5.1982	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	1053	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOKFØRT

10.MAI 82 03140

Steinar og Roar Belstad
Bragesvei 8
1472 FjellhamarSORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

Fjellhamar, 6/5.-82

Strømmen Sorenskriverembete
Strømsveien 62
2910 StrømmenOppdelingsbegjæring

Herved begjæres eiendommen Bragesvei 8, gnr. 107, bnr. 1053, delt i 2 seksjoner.

Seksjon 1 består av 58/100 av eiendommen.

Eier: Steinar Belstad.

1. etasje benevnt som seksjon 1 består av:
2 entreer, 1 bad/toalettrom, 1 bod, 1 vaskerom m/dusj,
1 badstuerom, 1 kjøkken med tilstøtende spiserom, 1 soverom,
1 stue. I tillegg tilhører garasjen i underetg. sesjon 1.

Seksjon 2 består av 42/100 av eiendommen.

Eier: Roar Belstad.

2 etasje benevnt som seksjon 2 består av:
1 entree, 1 gang, 3 soverom, 1 bad/toalett og dusjrom,
1 kjøkken, 1 stue, samt 1 bod ved siden av garasjen i underetg.

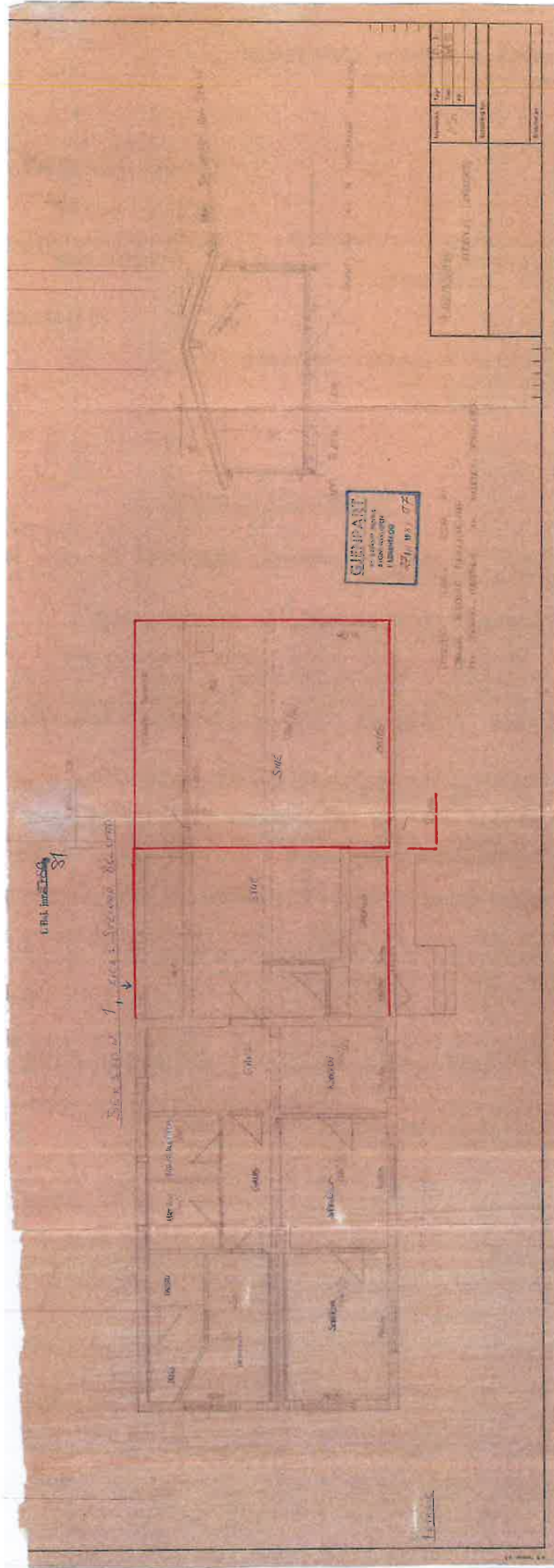
Tomten disponeres i fellesskap av hjemmelsinnehaverne.

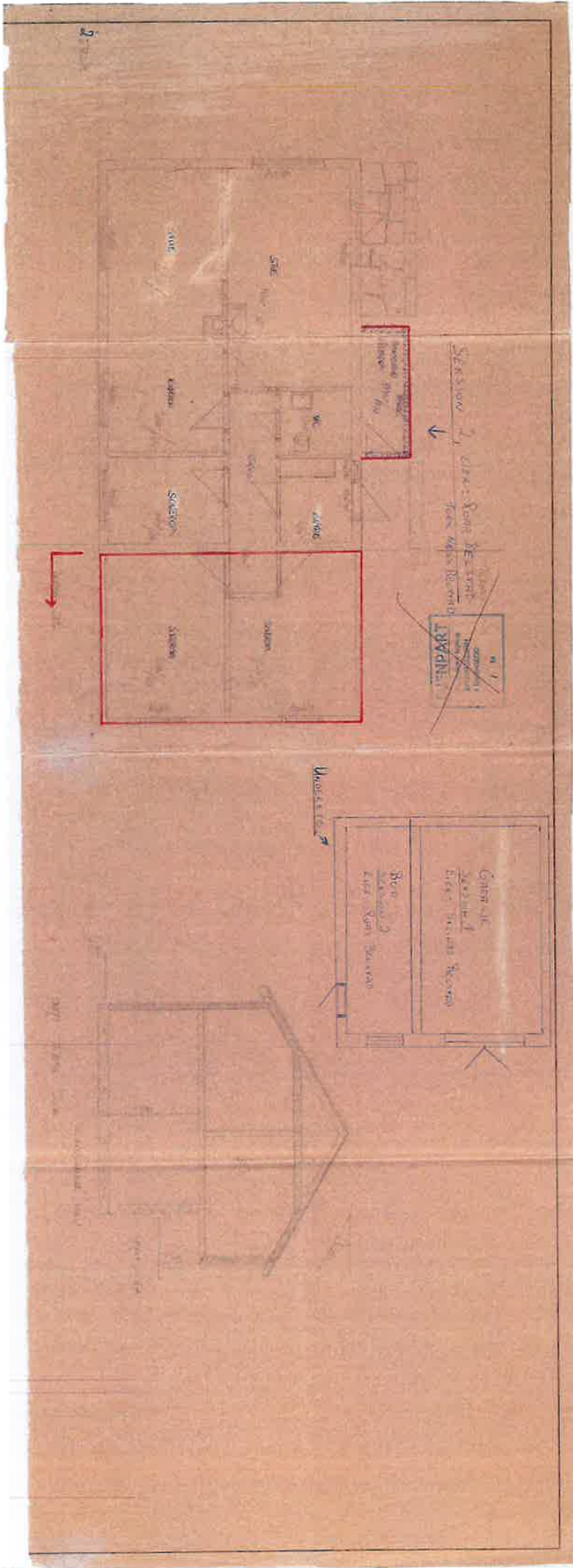
Påbygging av seksjonene kan foretas dersom en av seksjonsinnehaverne ønsker dette, men ikke slik at det sjenerer den andre seksjonsinnehaveren.

Roar BelstadSteinar BelstadTommas Belstad

Riktige underskrifter bekreftes:

Steinar BelstadRoar Belstad





22.10.2024

ERKLÆRING

Franz Christian Elmin, f.nr. 160974-~~30156~~ som eier av gnr. 107 bnr. 2126 i Lørenskog kommune gir herved tillatelse til at oppført bygningsmasse med grønn skravering i vedlagte kart, på gnr. 107 bnr. 1053 kan stå nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrensen.

Tillatelsen gjelder nåværende og fremtidige eiere av gnr. 107 bnr. 2126. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaver og eier av gnr. 107 bnr. 2126.

Erklæringen skal tinglyses på knr. 3222 gnr. 107. bnr. 1053, snr 1, og på gnr. 107 bnr. 2126

Dato: 22/10-24

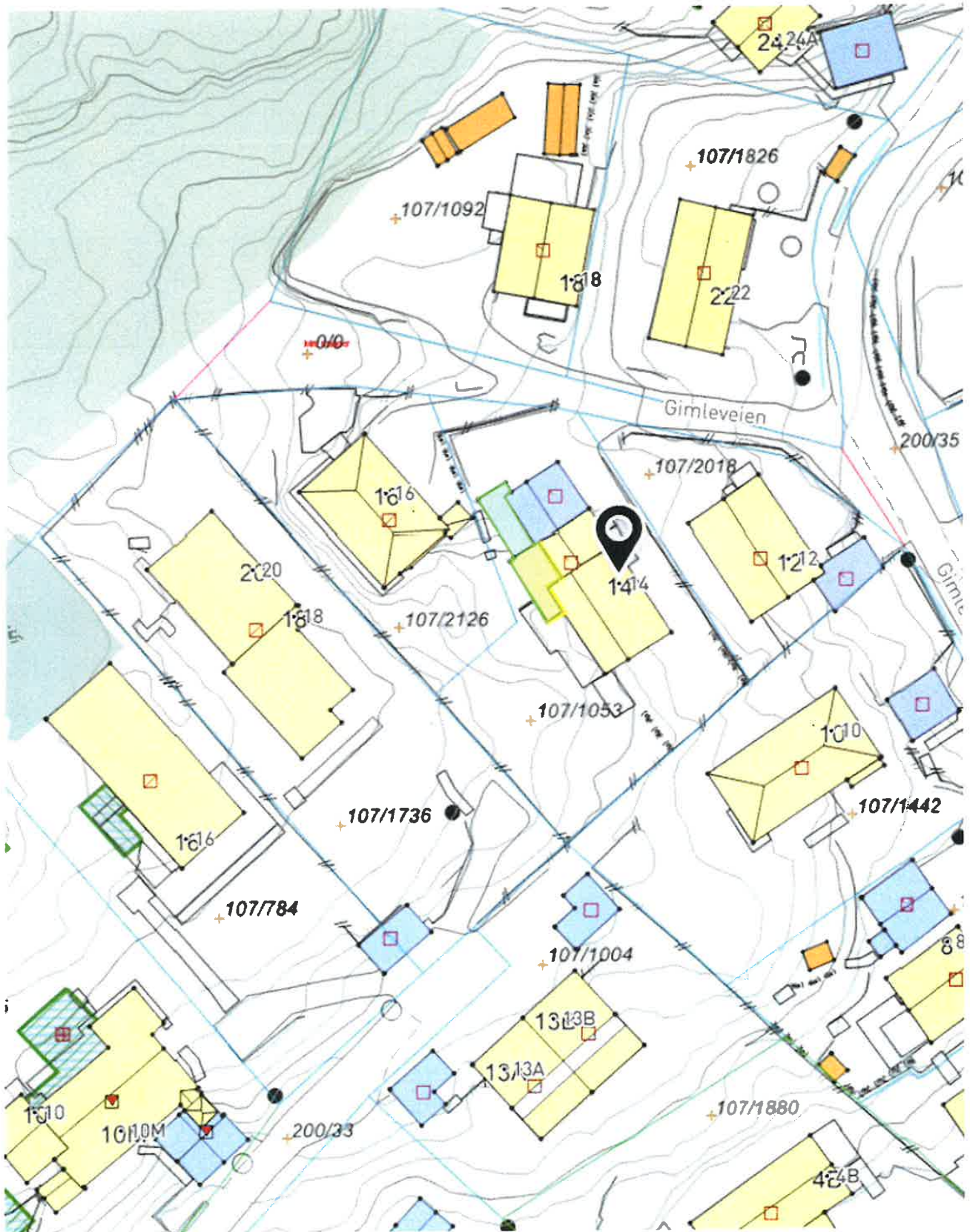
Sted: Lillestrøm



Franz Christian Elmin, som eier av gnr. 107, nr 2126



Roula Marouf, som eier av gnr 107, bnr. 1053
f.nr. 291065 23825



3217 15 DES. 1993

Erik Volden
Bragesvei 8
1472 FJELLHAMAR

Fjellhamar, 13. Desember 1993

Lørenskog Kommune
v/Bygningsrådet
Rådhuset
1470 LØRENSKOG

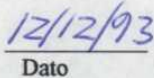
VEDLEGG TIL FORENKLET BYGGMELDING

Jeg viser forenklet byggemelding for bygging av nytt soverom og utebod i Bragesvei 8,
Gnr 107, Bnr 1053.

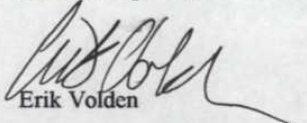
Det bekreftes herved at grunneier i Bragesvei 10 ikke har noen bemerkninger til det nye tilbygget.

Bekreftelse:


Jon Laugaland


Dato

Med vennlig hilsen


Erik Volden



LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSSERVICE

1

Erik Volden

Brages vei 8
1472 FJELLHAMAR.

Deres ref.:

Vår ref.: TR/93/2685/107/1053

Dato: 17.11.1993

**MELDING OM MINDRE BYGGARBEIDER PÅ EIENDOMMEN GNR.107 BNR. 1053
TILBYGG**

Vi viser til Deres melding mottatt her 20.oktober 1993 og bekrefter med dette at bygningsmyndighetene ikke har innvendinger til det planlagte tiltak.

Da byggearbeidet er meldt til oss i henhold til plan-og bygningslovens § 86 a og byggeforskriftenes kap.15 ("forenklet byggemelding") ønsker vi å minne om følgende:

De, som byggherre, må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan-og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplaner med bestemmelser eller annet regelverk (f.eks. vegloven, jordloven, naboloven, konsesjonsloven etc.)

Videre er De ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført og at det treffes de nødvendige sikringstiltak etter plan-og bygningslovens § 100.

Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.

Det gjelder særlig regler om avstander til kraftledninger, kabler vann og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan dette føre til krav om omlegging, eventuelt flytting/riving.

Arbeidet må ikke føre til nye eller endrede avkjørselsforhold.

Arbeidet kan settes i gang tidligst 3 uker - og senest 3 år etter vi mottok Deres melding. Gebyr må også være betalt før byggearbeidene igangsettes. Vi gjør oppmerksom på at naboer og gjenboere kan kreve at byggeplanene legges fram for bygningsrådet innen 2 uker etter at varsel er sendt. Byggestart må da utsettes og De vil høre nærmere fra oss.

Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

Med vennlig hilsen

e.f.Kari Gulbrandsen
1.sekretær

Kopi: Avgiftskontoret, her

+12.8m²



Lørenskog kommune, Rådhuset, 1470 Lørenskog
Telefon 67 92 95 00
Telefax Rådhuset 67 92 98 10
Telefax helse- og sosialadministrasjonen 67 92 98 20
Telefax kulturadministrasjonen 67 97 18 95

Telefon 70 1230

Lørenskog, den ~~17. november~~ 1993

Erik Volden
Bragesvei 8
1472 Fjellhamar

Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år etter at tilsagn er gitt, bortfaller byggetillatelsen. Beløpet tilbakebetales da bortsett fra behandlingsgebyr (25% av tilsynsgebyr) og eventuelle tinglysingsgebyrer.
Hvis søknaden trekkes tilbake skal det betales behandlingsgebyr (som ovenfor).
Ved eventuell gjenoptakelse av saken betales fullt gebyr i tillegg.
For beregning av gebyr gjelder «Regulativ for byggegebyrer».

Deres søknad av

om byggetillatelse

På eiendommen

Bragesvei 8

GNR

107

BNR

1053

Beløpet gjelder	Bygge- tilsyns- kto. 1.605.610	Stiknings kto. 1.606.620	Tinglysings kto. 1.605.611	
Melding om mindre arbeider	375.-			
				375.-
				Sum å betale

375.-

Erik Volden
Bragesvei 8
1472 Fjellhamar

* 003535

*1009. 29/11-93
Rk.*

0707

375.-

0707



<input type="checkbox"/> Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93 Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven <input type="checkbox"/> - driftsbygning i landbruket, § 81 <input type="checkbox"/> - varige konstruksjoner og anlegg, § 84 <input checked="" type="checkbox"/> - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a	Stempel <p style="text-align: center;">2685 20 OKT. 1993</p> <p style="text-align: center;"><i>OK, 8/11-93 K. Laursson</i></p> <input type="checkbox"/> Søknad om Arbeidstilsynets samtykke etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19
Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer) <p style="text-align: center;">LØRENSKOG</p>	Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden/meldingen gjelder				
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	107	1053		
Adresse BRAGESVEI 8				
Arbeidets art	<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Annet	- beskriv Nytt soverom 12,8 m ² Ny uteløp 8,0 m ²
	<input checked="" type="checkbox"/> Påbygg/ tilbygg	<input type="checkbox"/> Riving	<input type="checkbox"/> Masseuttak/ fylling	
Byggets art	<input checked="" type="checkbox"/> Bolig	<input type="checkbox"/> Bygg med arbeids- plasser	<input type="checkbox"/> Annet	- beskriv
	<input type="checkbox"/> Garasje	<input type="checkbox"/> Fritidsbolig	<input type="checkbox"/> Drifts- bygning	

Dispensasjonssøknad				
pbl § 7 (\$ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/> Plan	Dispensasjonen gjelder
AML		<input type="checkbox"/> Byggeforskr.	<input type="checkbox"/> Forskrifter til AML	
		<input type="checkbox"/> Vedtekter		

Vedlegg til bygningsrådet		Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)	
pbl § 94.3 BF 87 kap. 14	<input checked="" type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel	F. best nr 324	<input type="checkbox"/> Situasjonsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn		<input type="checkbox"/> Etasjeplan m. romfunksjon
	<input checked="" type="checkbox"/> Fasadetegninger		<input checked="" type="checkbox"/> Etasjeplan m. romfunksjon
	<input checked="" type="checkbox"/> Snitt		<input type="checkbox"/> Konstruksjonstegninger
	<input type="checkbox"/> Statistiske beregninger		
	<input type="checkbox"/> Rapport om grunnundersøkelser		
	<input type="checkbox"/> Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter		
Andre vedlegg		Andre vedlegg	

Underskrift			
Byggherre		Søker/melder	
Navn	ERIK VOLDEN	Navn	ERIK VOLDEN
Adresse	BRAGESVEI 8	Adresse	BRAGESVEI 8
Postnr.	1472	Postnr.	1472
Poststed	FJELLHAMAR	Poststed	FJELLHAMAR
Tlf.	67908646	Tlf.	(P) 67908646 (J) 67587400
Enkeltperson	<input type="checkbox"/>	Offentlig virksomhet	<input type="checkbox"/>
Selskap/lag/sameie			
Dato	11/10-93	Dato	11/10-93
Underskrift	<i>Erik Volden</i>	Underskrift	<i>Erik Volden</i>

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tillatt grad av utnyttning 0.15				
2. Oppmålt tomt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal 871 m²				
3. Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:		Nabogrense	Vegmidte 12.5		
	Avstanden er målsatt på situasjonsplan		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Annen bygning 8m		
	Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei			
4. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel			Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold?		
	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
	<input type="checkbox"/> Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
	<input checked="" type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
5. Byggegrunn	<input checked="" type="checkbox"/> Fjell <input type="checkbox"/> Sand <input type="checkbox"/> Annet	- beskriv				
	<input type="checkbox"/> Grus <input type="checkbox"/> Leire <input type="checkbox"/> Rasfare?					
6. Fundament	<input type="checkbox"/> Grunnmur <input type="checkbox"/> Peler <input type="checkbox"/> Annet	- beskriv				
	<input checked="" type="checkbox"/> Bankett/såle					
7. Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknyttet					
	<input type="checkbox"/> - offentlig vannverk	<input type="checkbox"/> -privat vannverk	<input type="checkbox"/> - annen privat vannforsyning, innlagt vann	- beskriv		
	<input type="checkbox"/> - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann					
8. Avløp pbl §§ 66, 67	<input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
			Foreligger utslippstillatelse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
9. Drenering BF 87 kap. 42	<input type="checkbox"/> Selvdrenering	<input type="checkbox"/> Kultgrøft	<input checked="" type="checkbox"/> Rør	Drensvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløps-system <input checked="" type="checkbox"/> Terreng		
10. Overvann	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløps-system	<input checked="" type="checkbox"/> Terreng				
11. Miljø pbl § 68	Trafikkstøyproblemer?		Flystøyproblemer?			
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter			
12. Heis/Rulletrapp pbl § 106a BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha heis/rulletrapp?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, kreves egen søknad		
13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Antall etasjer		Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum	
			3	3		
	Antall bruksenheter (NS 3940)		2	2		
	Bruksareal (NS 3940)		2 076 115 m²	8.500 m²	1278 m²	
	Bebygd areal (brutto grunnflate)		2 076 136 m²	8 m²	150 m²	
14. Byggematerialer	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.)		Oppvarming (maks. 1 kryss)	
	- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)		- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)		(maks. 3 kryss)	
Oppvarming	<input checked="" type="checkbox"/> Tre	<input type="checkbox"/> Lett-betong	<input checked="" type="checkbox"/> Tre	<input type="checkbox"/> Lett-betong	<input type="checkbox"/> 0 Ved	<input type="checkbox"/> 1 Oljefyr-anlegg
	<input checked="" type="checkbox"/> Betong	<input checked="" type="checkbox"/> Metall	<input checked="" type="checkbox"/> Betong	<input checked="" type="checkbox"/> Metall	<input type="checkbox"/> 2 Oljefyr ildsted	<input checked="" type="checkbox"/> 3 El.
	<input type="checkbox"/> 5 Tegl	<input type="checkbox"/> 9 Annet	<input type="checkbox"/> 5 Tegl	<input type="checkbox"/> 9 Annet	<input type="checkbox"/> 4 Oljefyr-anl./el.	<input type="checkbox"/> 5 Oljefyr-anl./ved
				<input type="checkbox"/> 6 Oljefyr ildst./el.	<input type="checkbox"/> 7 Oljefyr ildst./ved	
				<input type="checkbox"/> 8 El./ved	<input type="checkbox"/> 9 Annet	

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt.
Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

Gulv på grunn Gulv over kryperom BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner <i>Betong, 10 cm, samt varmekabler + 5 cm betong.</i>
Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner <i>20 cm leca + ytterpanel i impregneret treverk</i>
Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialer, konstruksjoner <i>Husvindue 140 x 140 cm.</i>
Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller) <i>Leca 20 cm, 5 cm gips, 2 cm sponplater</i>
Etasjeskille BF 87 kap. 30:41, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller) <i>Stålfjelke 10 cm + 10 cm bærende treverk + 20 cm isolasjon (gips) + Agneo tak-ess.</i>
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims <i>10 cm treverk i bærende konstruksjon + 2 cm plank.</i> Takets, loftets ventilasjon m.v. Taktekking <input type="checkbox"/> Takstein <input checked="" type="checkbox"/> Takpapp <input type="checkbox"/> Naturskifer <input type="checkbox"/> Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei					
16. Brannvern BF 87 Del 3	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse					
	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> Ikke krav	
	Har forskriftene krav til			Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
	- branncelleinndeling	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- arealgrenser/brannvegger	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- rømningsveier	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- brannalarm/røykvarsler	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
- slukningsredskap	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
- brannventilasjon/sprinkler	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
17. BF 87 Kap. 41	Har forskriftene krav til					
- rom	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
" 42	- grunn og fundamenter	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
" 43	- bygningsdeler	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
" 44	- trapp og rampe	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
" 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
" 46	- sanitæranlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
" 47	- ventilasjonsanlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
" 51	- bæreevne og sikkerhet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
" 52	- lydforhold.	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
" 54	- tilfluktsrom	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			

**GJENPART
AV NABOVARSEL**
(vedlegg til søknad/melding)

Vedrørende
eiendommen

Gnr. **107** Bnr. **1053** Festenr. Seksjonsnr.

Eier/fester
ERIK VOLDEN

Adresse
BRAGESVEI 8, 1472 FJELLHAMAR

Til bygningsrådet i

LØRENSKOG

2685 2 0 OKT. 1993

For ovennevnte eiendom er det i henhold til
bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven
av 14 juni 1985 nr. 72, sendt følgende nabovarsel:

Søknad om delingstillatelse

Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendommen (mer enn 10 år)

Eiendommen skal benyttes til:

<input type="checkbox"/> bolighus	<input type="checkbox"/> fritidshus	<input type="checkbox"/> industri/bergverk	<input type="checkbox"/> varehandel/bank/hotell/forsikring/restaurant	<input type="checkbox"/> offentlig virksomhet	<input type="checkbox"/> landbruk/fiske
<input type="checkbox"/> naturvern	<input type="checkbox"/> offentlig friluftsomr.	<input type="checkbox"/> off. veg	<input type="checkbox"/> annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg		

Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl. § 93

Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, jfr. pbl. § 81

Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - varige konstruksjoner og anlegg, jfr. pbl. § 84

Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeid på boligeiendom, jfr. pbl. § 86 a.
Nabo eller gjenboer som ikke finner arbeidene tilfredsstillende, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet fram til bygningsrådet innen to uker etter at dette varsel er sendt.

Arbeidets art

<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Tilbygg	<input checked="" type="checkbox"/> Påbygg	<input type="checkbox"/> Underbygging	<input type="checkbox"/> Riving	<input type="checkbox"/> Fasade-endring
- beskriv					
NYTT SOUVEROM OG NY UTEBOD					

Byggets art

<input checked="" type="checkbox"/> Bolig	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Garasje	<input type="checkbox"/> Uthus	<input type="checkbox"/> Skole	<input type="checkbox"/> Forsaml.-lokale	<input type="checkbox"/> Driftsbygning landbruk
<input type="checkbox"/> Industri-/kontorlokale	<input type="checkbox"/> Bilverksted	<input type="checkbox"/> Kai	<input type="checkbox"/> Molo	<input type="checkbox"/> Dokk	<input type="checkbox"/> Bru	<input type="checkbox"/> Transformator
<input type="checkbox"/> Tank-/beholderanl.	<input type="checkbox"/> Underjord. anlegg	<input type="checkbox"/> Haller/be-drift i fjell	<input type="checkbox"/> Tribuner	<input type="checkbox"/> Idrettsanlegg		
- beskriv						
Annet						

Søknad om bruksendring - jfr. pbl. § 93

Fra: Til:

Søknad om dispensasjon - jfr. pbl. § 7 fra bestemmelser i:

Plan- og bygningslov forskrift vedtekt kommuneplan reguleringsplan bebyggelseplan

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor

- adresse
RADHUSET, 1470 LØRENSKOG

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt

Sted

FJELLHAMAR

Dato

11/10-93

Underskrift

Erik Volden

LØRENSKOG KOMMUNE

UTBYGGINGSSERVICE FORENKLET KART



SITUASJONSKART FOR: BRAGES VEI 8		Lnr. 8338	G.Nr. 303
Gyldig til: 23.9.95	Målestokk: 1:1000	Kartblad: F22	Sak: TILBY66
		Pr. For.	AREAL: 877 m²

KONTROLLERT:	
DATE	IGN
9.9.95	TL
KARTVERK	

KONTOR FOR PLANLEGGING:

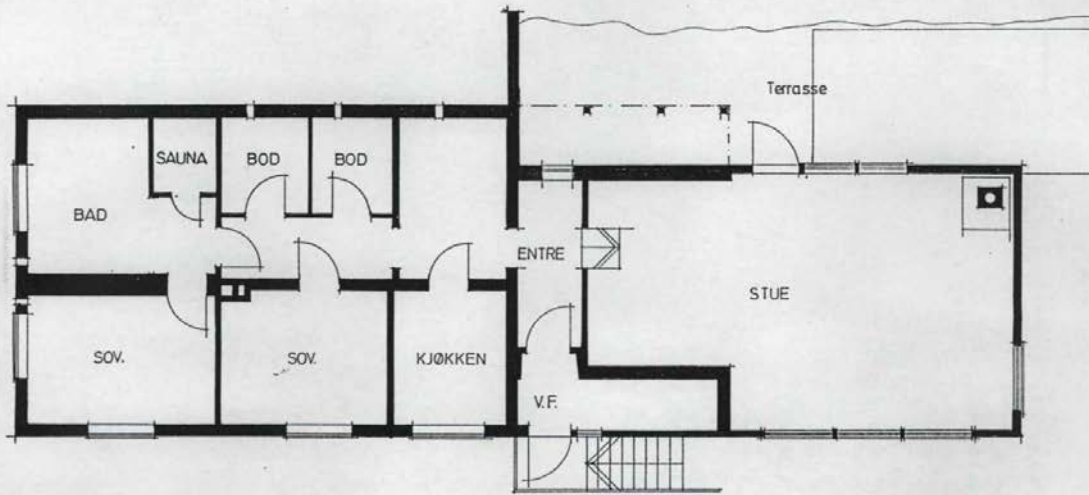
- Stadfestet reguleringsplan for: _____
- Stadfestet reguleringsplan med vedtatt bebyggelsesplan viser hvordan bebyggelsen må plasseres.
- Stadfestede reguleringsbestemmelser med tegning, nr.: _____
- Stadfestet reguleringsplan foreligger ikke. Forslag til henstilling med godkjenning.
- Forslag til reguleringsplan er vist med stiplede linjer.
- Forslag til reguleringsbestemmelser foreligger, nr.: **10-3-01**

TEGNFØRELAGNING

--- Koordinatbestemt grense	— RL - Reguleringslinje	— VL - Vannledning
--- Antatt grense	--- FRL - Forslag byg.linje	--- SP - Spilte vann
--- RL - Byggetlinje	--- FRL - Forslag reg.linje	--- OV - Overvann
		--- AF - Avlep felles

ANNET:

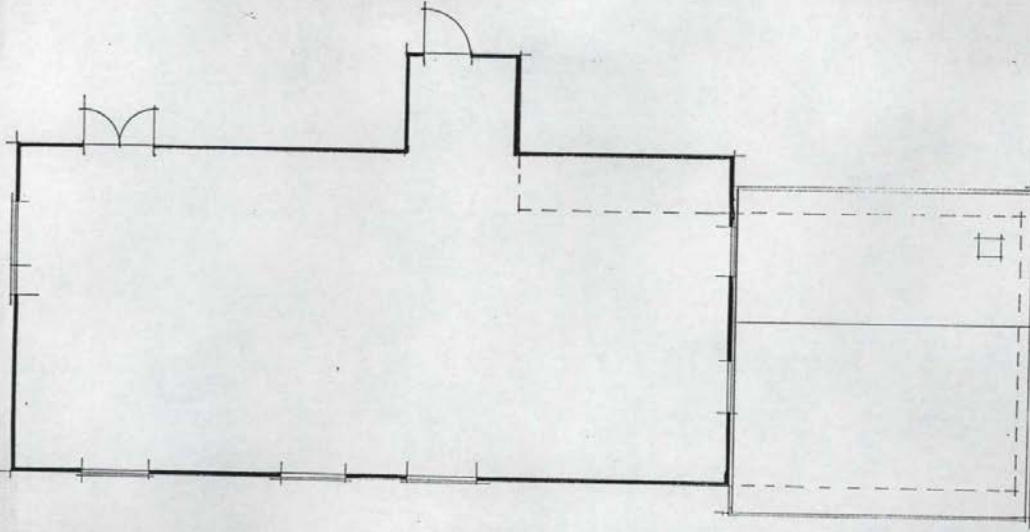




PLAN 1. ETG.
(Fam. Volden)

2685 20 OKT. 1993

Byggherre: **VOLDEN** Adr.: **BRAGESV. 8** Grn.: **107** Bnr.: **153** Forhold: **EKSISTERENDE** Målt: **1:100** Dato: **20.10.93** Nr. **01**



PLAN 2. ETG.

2685 20 OKT. 1993

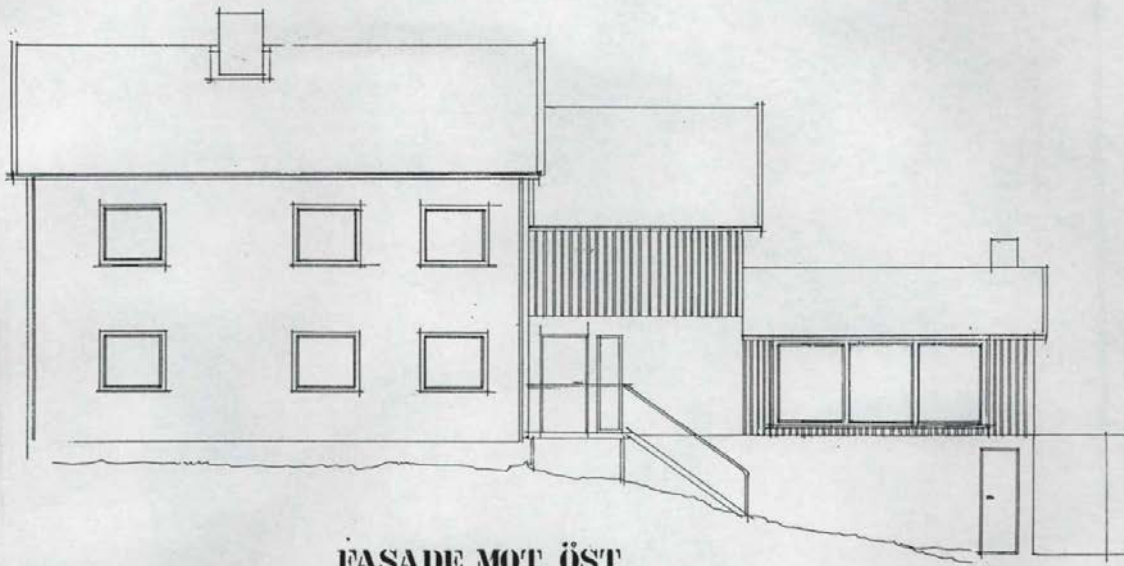
Byggherre: **VOLLIDEN** Adr.: **BRAGESV. 8** Gnr.: **107** Bnr.: **153** Forhold: **EKSISTERENDE** Mål: **1:100** Dato: **20.10.93** nr **02**



FASADE MOT NORD

2685 20 OKT. 1993

Byggherre: **VOLDEN** Adr.: **BRAGESV. 8** Gnr.: **107** Bnr.: **158** Forhold: **EKSISTERENDE** Målt: **1:100** Dato: **24.10.93** nr. **03**



FASADE MOT ÖST

2685 2 0 OKT. 1993

Byggherre: VOLLEDDEN

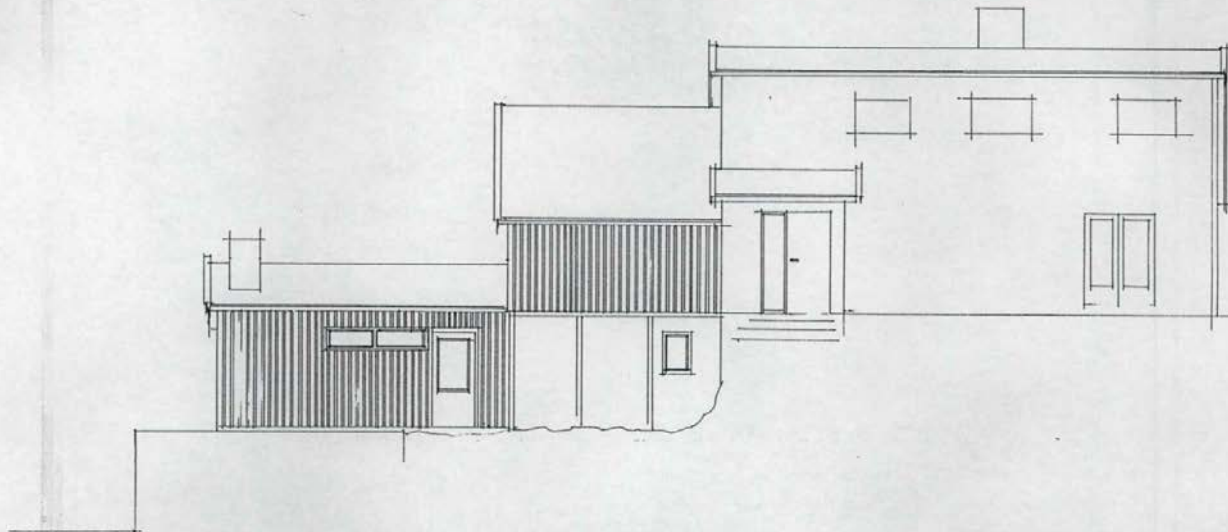
Adr.: BRAGDES V. 3

Gnr.: 107

Bnr.: 153

Forhold: EKSISTERENDE Mått 1:1000

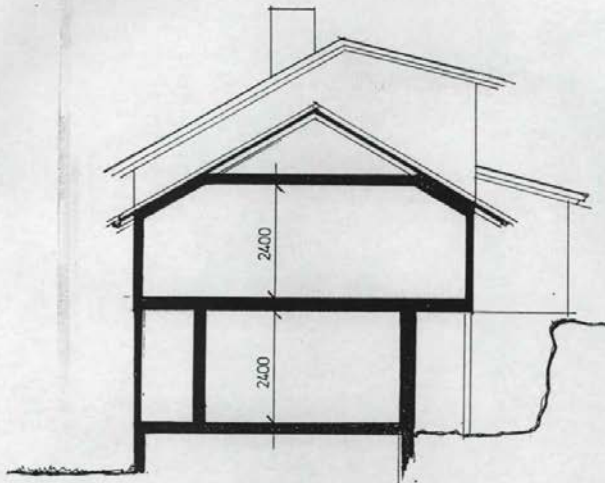
Dato: 26.10.93 nr 04



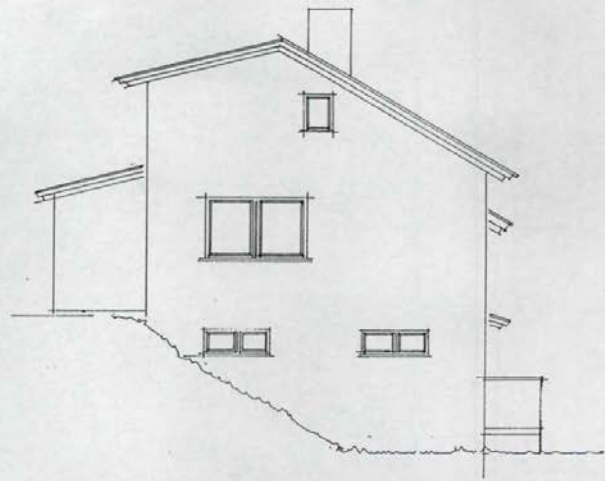
FASADE MOT VEST

2685 20 OKT. 1993

Byggherre: **VOLLIDEN** Adr.: **BRAGESV. 8** Grn.: **107** Bnr.: **15** Forhold: **EKSISTERENDE** Måf: **1:100** Dato: **20.10.93** Nr. **05**



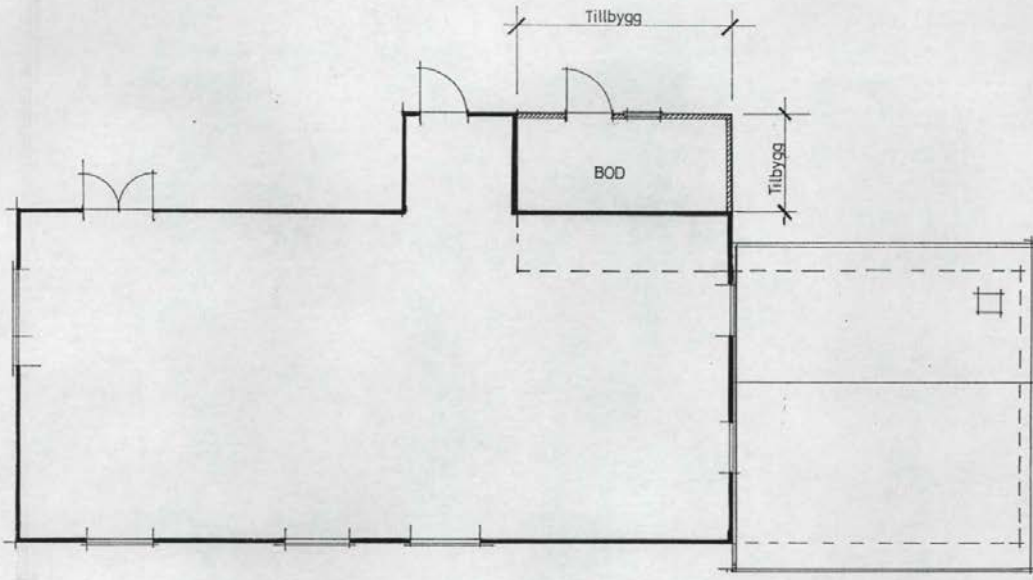
SNITT A-A



FASADE MOT SÖR

26 8 5 2 0 OKT. 1993

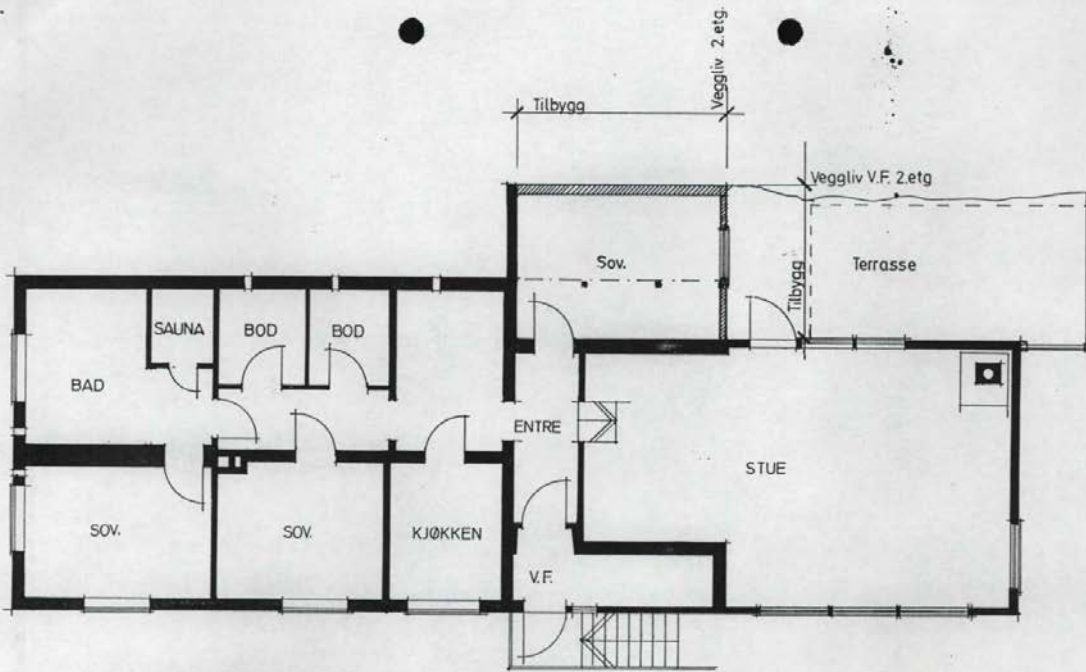
Byggherre: VOLVIDEN Adr.: BRAGESV. 8 Grn.: 107 Bnr.: 158 Forhold: EKSISTERENDE Mål: 1:100 Dato: 20.10.93 nr 06



PLAN 2.ETG.

2685 2 OKT. 1009

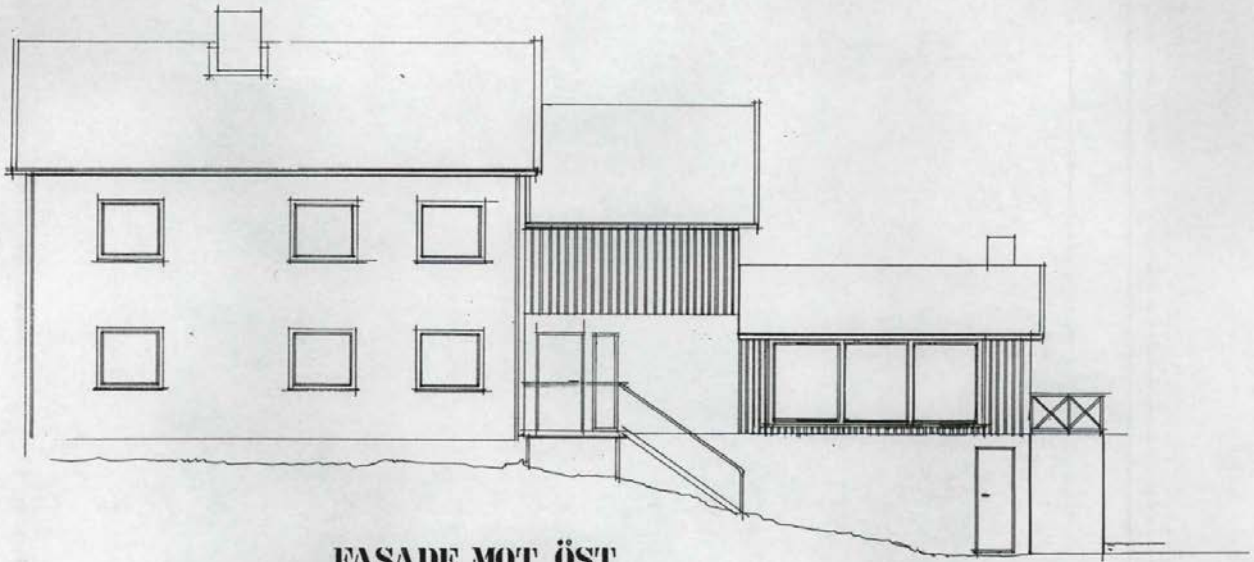
Byggherre: **VOLDEN** Adr.: **BRAGES V. 8** Gnr.: **107** Brnr.: **1508** Forhold: **BYGGEMELDING** Mål: **1:100** Dato: **20.10.09** nr.: **08**



PLAN 1. ETG.
(Førn. Volden)

2685 20 OKT. 1993

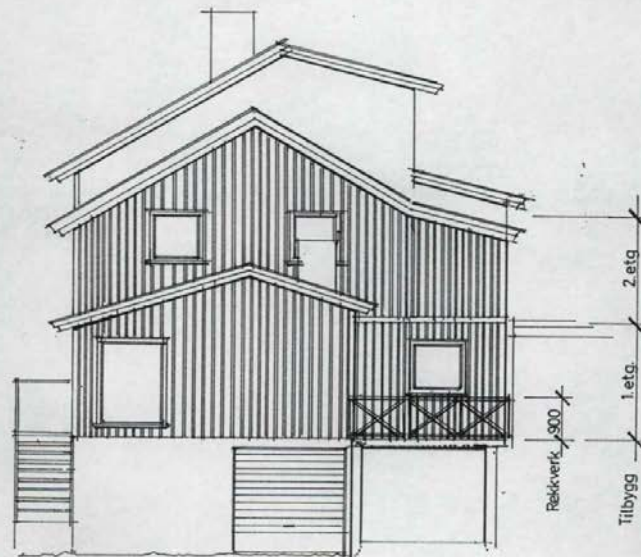
Byggherre: **VOLDEN** Adr: **BRAGDES V. 3** Gnr.: **107** Bnr.: **150B** Forhold: **BYGGEMELDING** MÅL: **1:100** Dato: **20.10.93** nr.: **07**



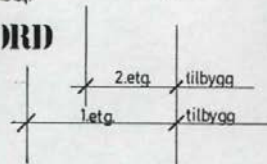
FASADE MOT ÖST

2685 20 OKT. 1993

Byggherre: VOLLDEN Adr.: BRAGES V. 3 Gnr.: 107 Bnr.: 153 Förhold: BYGGEMELDING Mål: 1:100 Dato: 29.10.93 nr.: 09

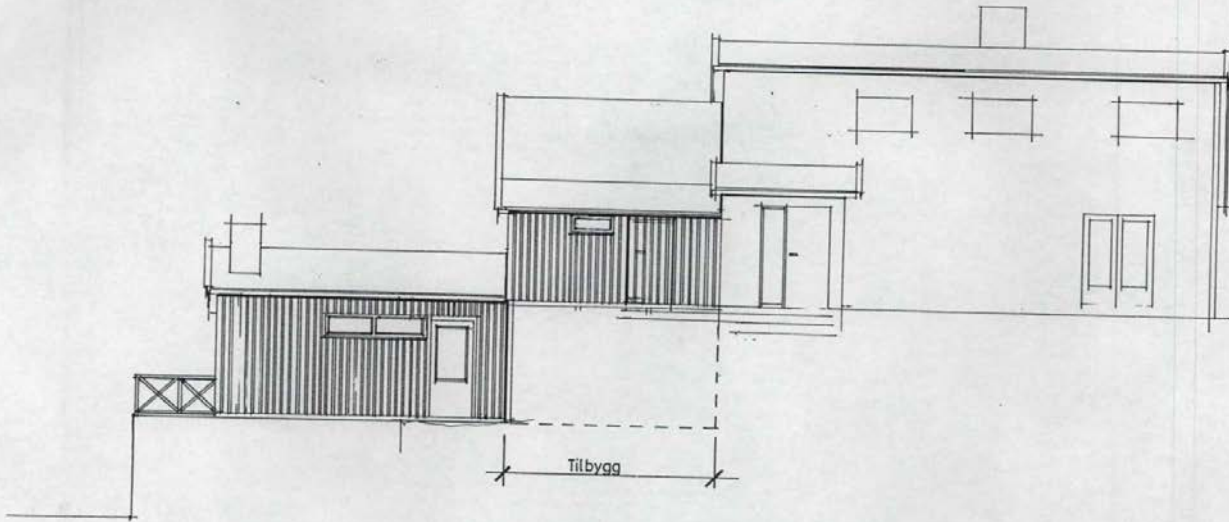


FASADE MOT NORD



2685 20 OKT. 1993

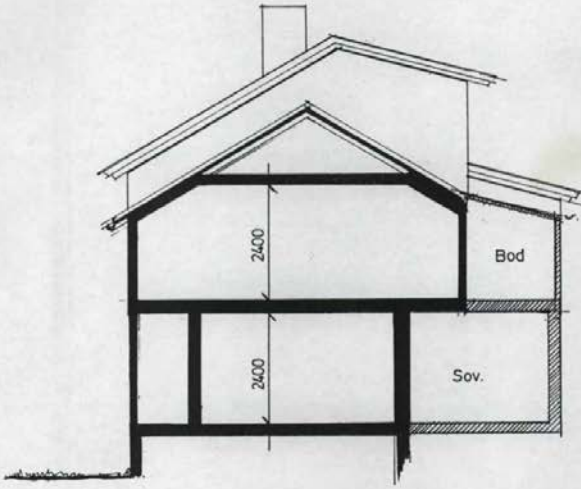
Byggherre: **VOLLIDEN** Adr.: **BRAGES V. 88** Gnr.: **107** Bnr.: **158** Forhold: **BYGGEMELDING** Mål: **1:100** Dato: **20.10.93** nr.: **10**



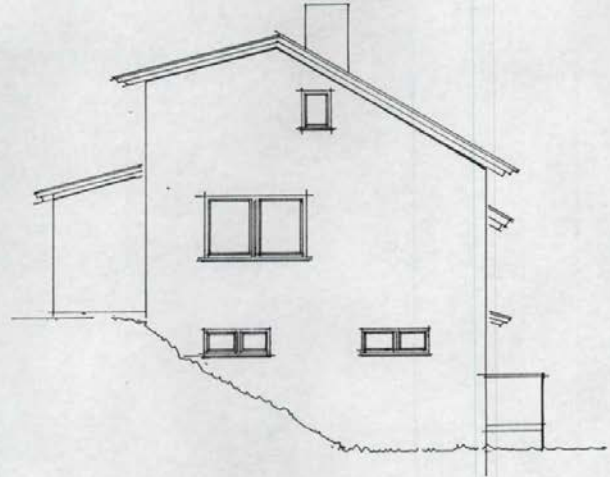
FASADE MOT VEST

2685 20 OKT. 1993

Byggherre: **VOLLIDEN** Adr.: **BRAGES V. 8** Gnr.: **107** Bnr.: **1503** Forhold: **BYGGEMELDING** Mål: **1:100** Dato: **20.10.93** nr.: **11**



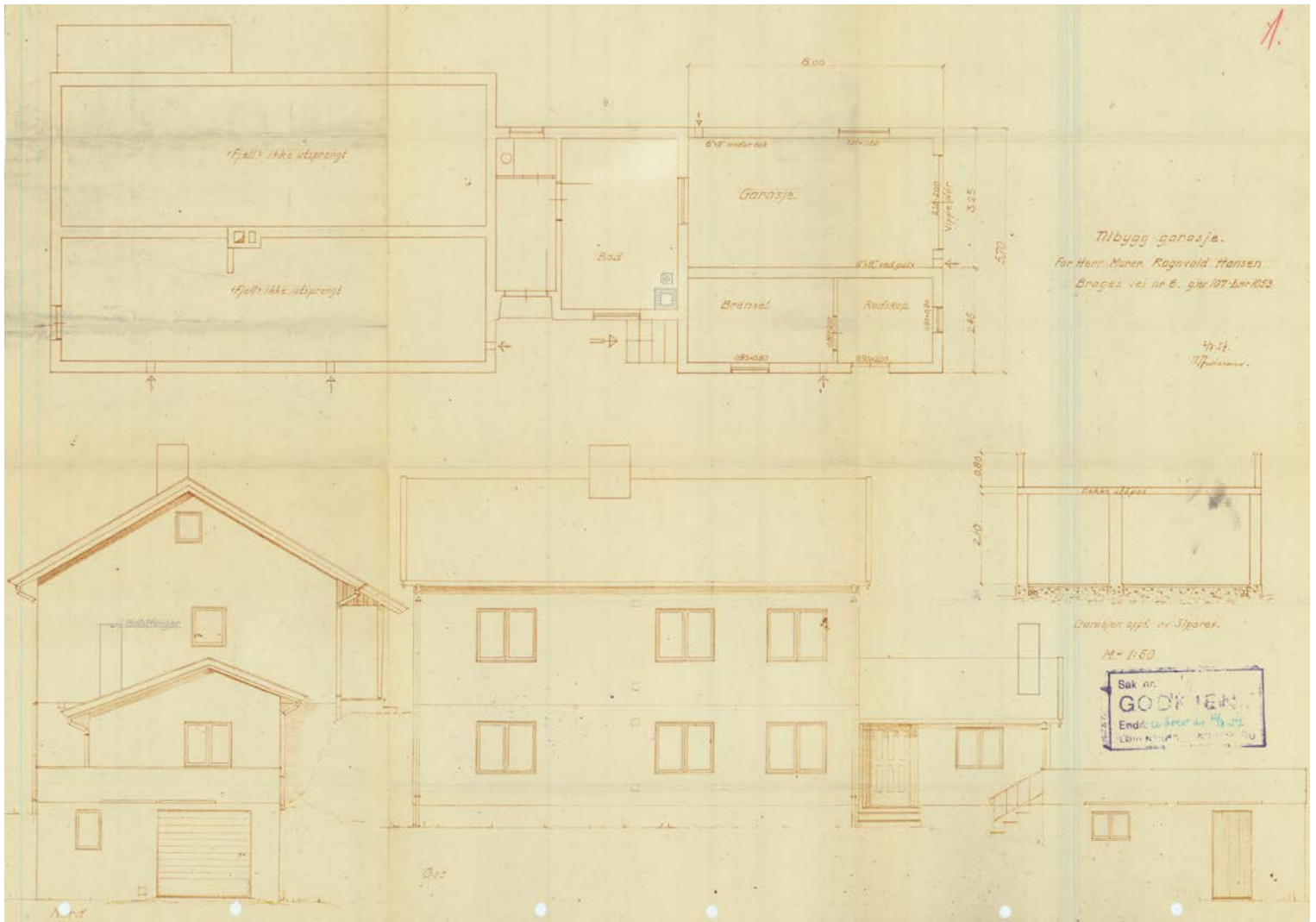
SNITT AA

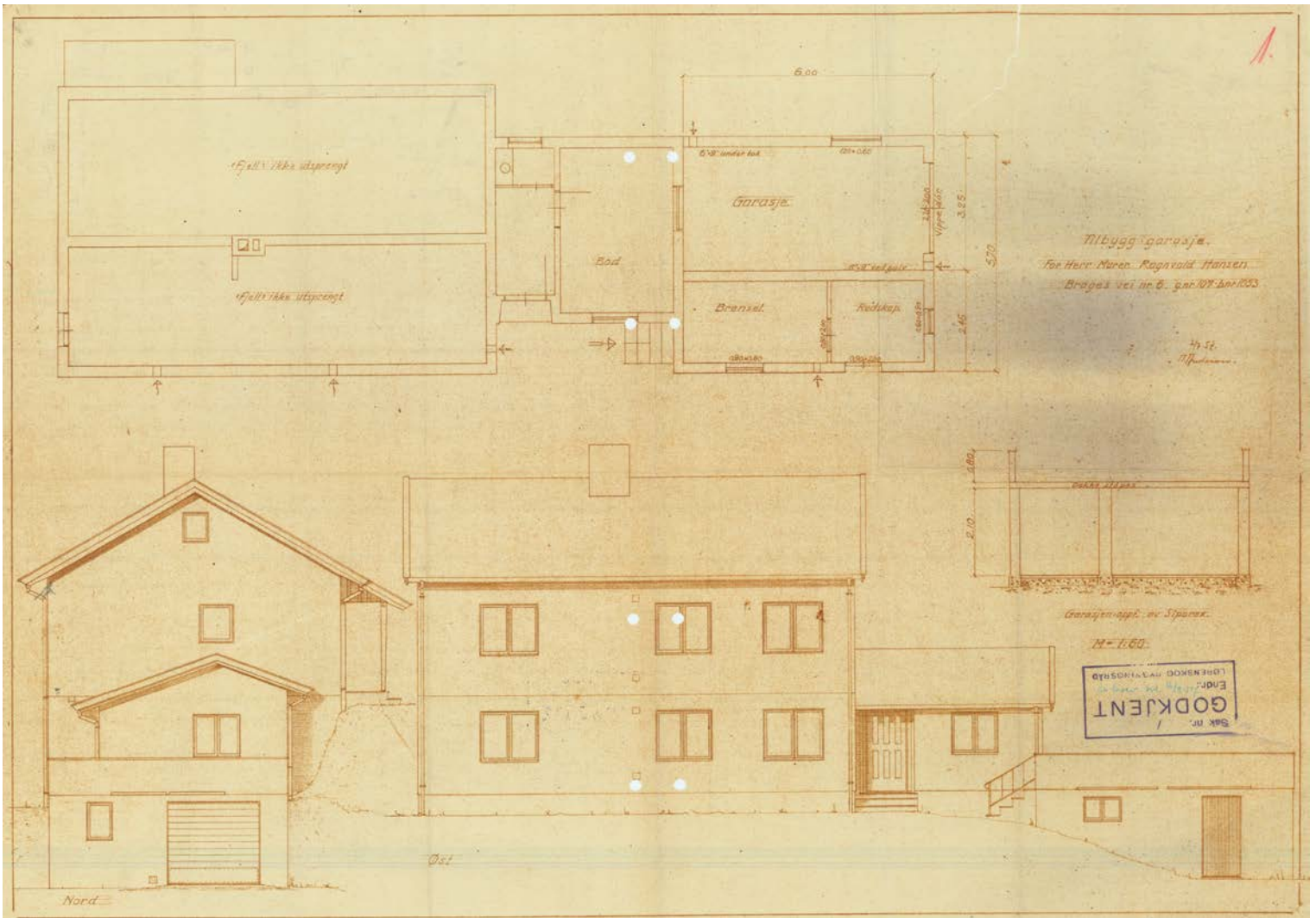


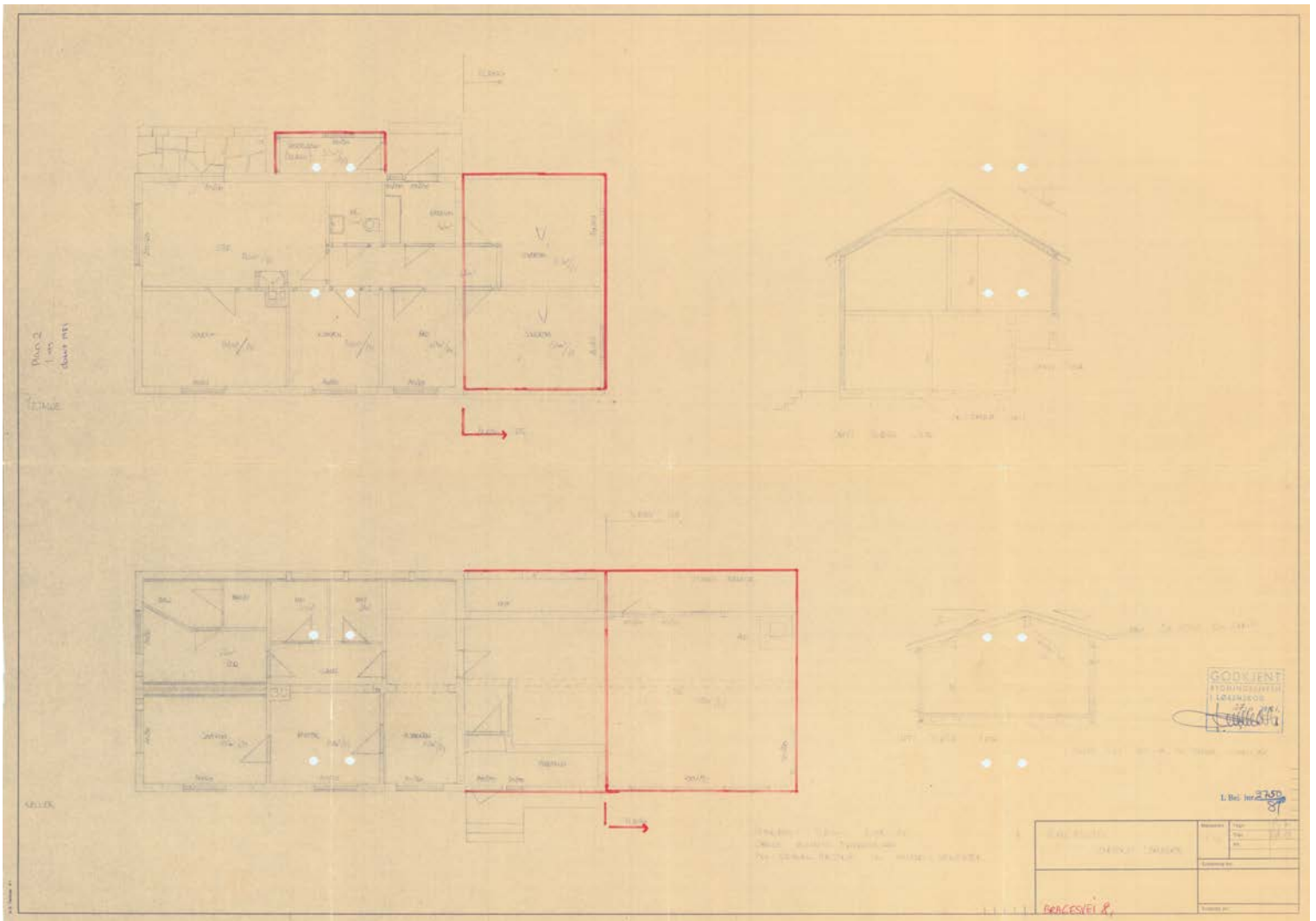
FASADE MOT SÖR

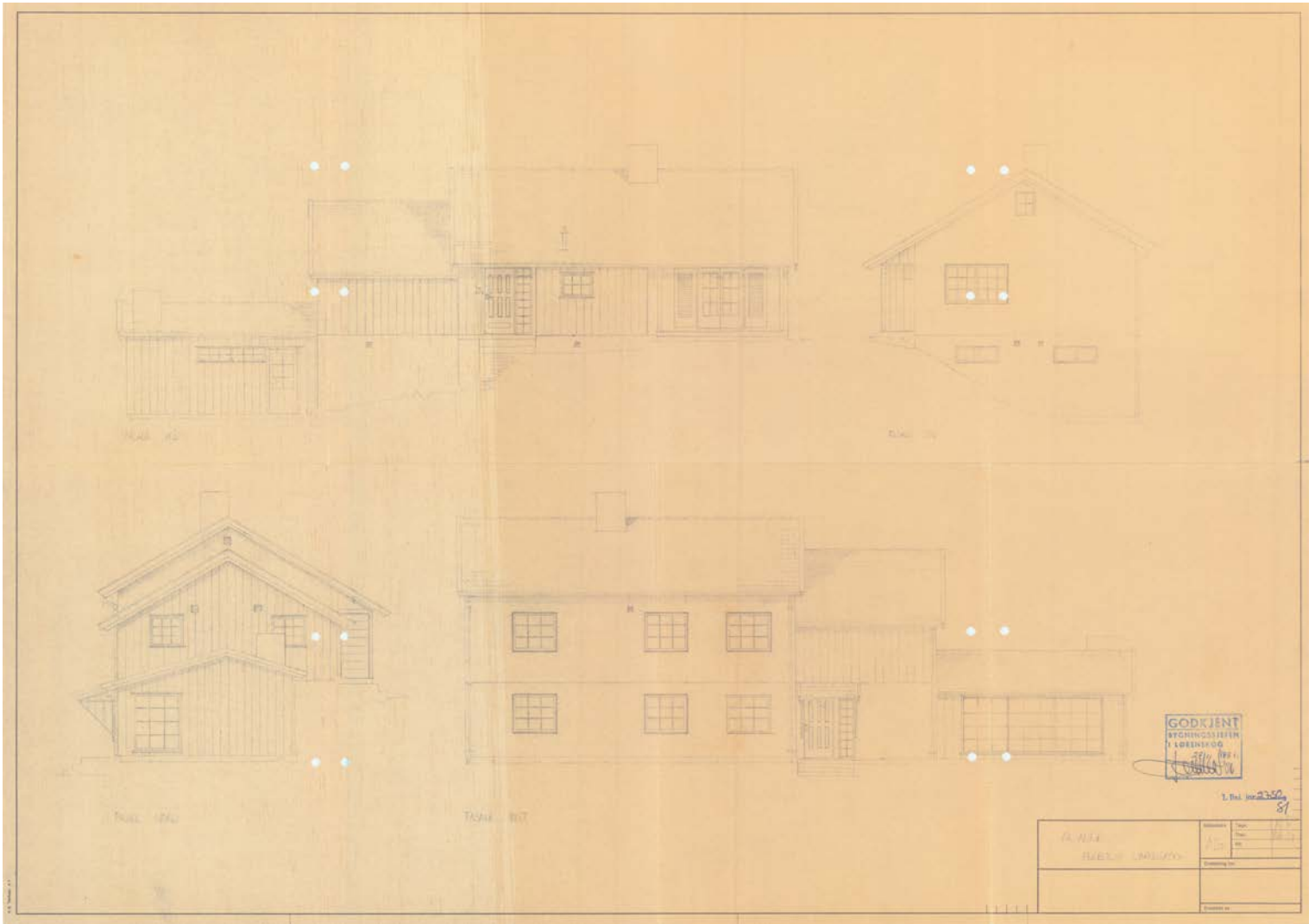
2685 20 OKT. 1993

Byggherre: **VOLLIDEN** Adr.: **BRAGES V. 3** Gnr.: **107** Bnr.: **15** Förhold: **BYGGEMELDING** Mbl.: **1:1000** Dato: **20.10.93** nr.: **12**









B e v i t n e l s e .

Med dette bevitnes at der er foretatt innflytning i det nyoppførte våningshus på eiendommen Brages veg nr. 6 , gr.nr. 107, br.nr. 1053.

Byggherre Ragnvald Hansen.

Følgende arbeider gjenstår:

Pålegging av takstein, puss av vaskerom, montering av utstyr i baderom, maling av stue samt diverse mindre arbeider.

den 20. sept. 1952.

Ole Gjerppe
Ole Gjerppe.

25. september 1984

Roald Rønstad
Heggveien 11
1470 LRØENSKOG

107/1053 TR/kg

AD: BRAGESVEI 8, GNR. 107 BNR. 1053. TILBYGG. MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 28.8.84 og 13.9.84 foretatt inspeksjon av tilbygg til bolighus på ovennevnte eiendom, Kfr. byggemelding datert 27.8.81.

En fant alle arbeider utført.

Krav og pålegg fra Brannvesenet og rørkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Byggearbeidene er registrert igangsatt oktober 1981.

F. Chr. Mohn
bygningssjef

Tore Rønberg
saksbehandler

Gjenpart:
Steinar Belstad og Rune V. Johnsen, Brakesvei 8.
Brannvesenet
Plankontoret (økonomiseksjonen)
Rørkontrollen
Ligningssjefen i Lørenskog.

*1. etg Belstad
Tilbygg 31 m² Totalt 95 m²
2. etg Johnsen Tilbygg 30 m²
Totalt 95 m²*

22.10.2024

ERKLÆRING

Franz Christian Elmin, f.nr. 160974-~~30156~~ som eier av gnr. 107 bnr. 2126 i Lørenskog kommune gir herved tillatelse til at oppført bygningsmasse med grønn skravering i vedlagte kart, på gnr. 107 bnr. 1053 kan stå nærmere enn 4 meter fra eiendoms grensen.

Tillatelsen gjelder nåværende og fremtidige eiere av gnr. 107 bnr. 2126. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaver og eier av gnr. 107 bnr. 2126.

Erklæringen skal tinglyses på knr. 3222 gnr. 107. bnr. 1053, snr 1, og på gnr. 107 bnr. 2126

Dato: 22/10-24

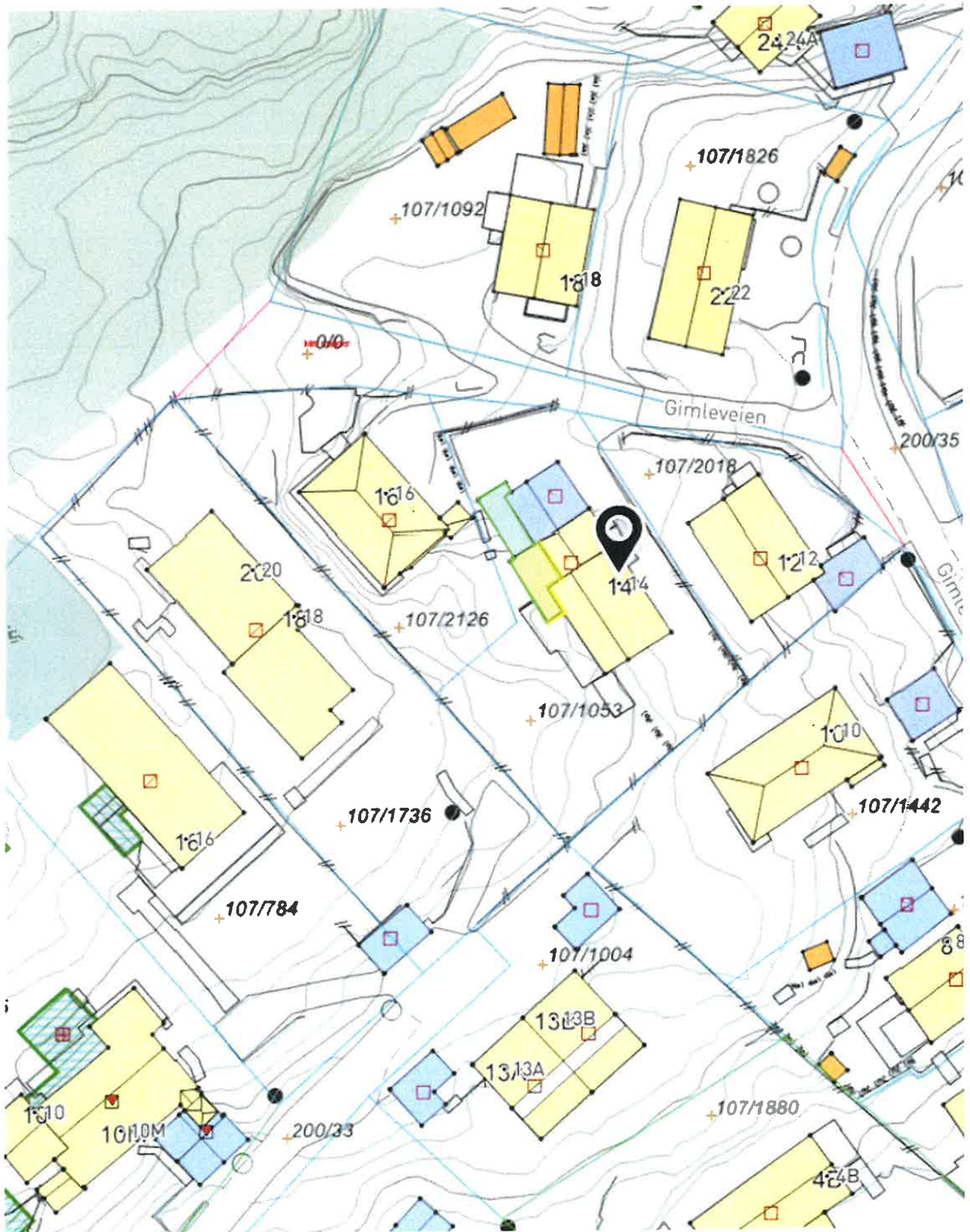
Sted: Lillestrøm



Franz Christian Elmin, som eier av gnr. 107, nr 2126



Roula Marouf, som eier av gnr 107, bnr. 1053
f.nr. 291065 23825





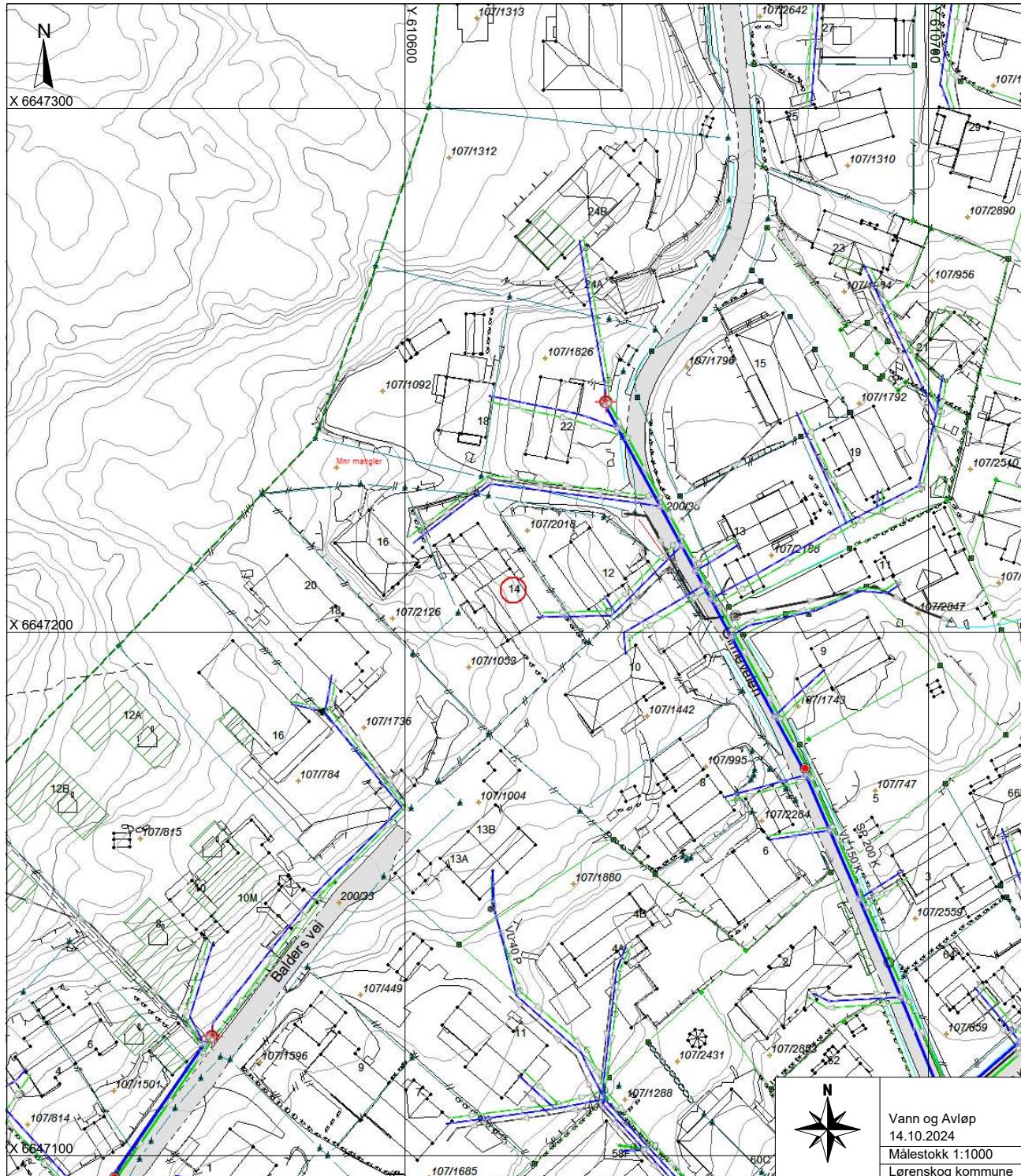
LEDNINGSKART

Målestokk:1:1000

Eiendom: Gnr.: 107 Bnr.: 1053 Adresse: Gimleveien 14

— Vannledning
 - - - Spillvannsledning
 — Overvannsledning
 - - - Avløp felles
 Spillvannskanal
 ■ RAI

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



Vann og Avløp
14.10.2024
Målestokk 1:1000
Lørenskog kommune

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen, jf. lov om åndsverk.



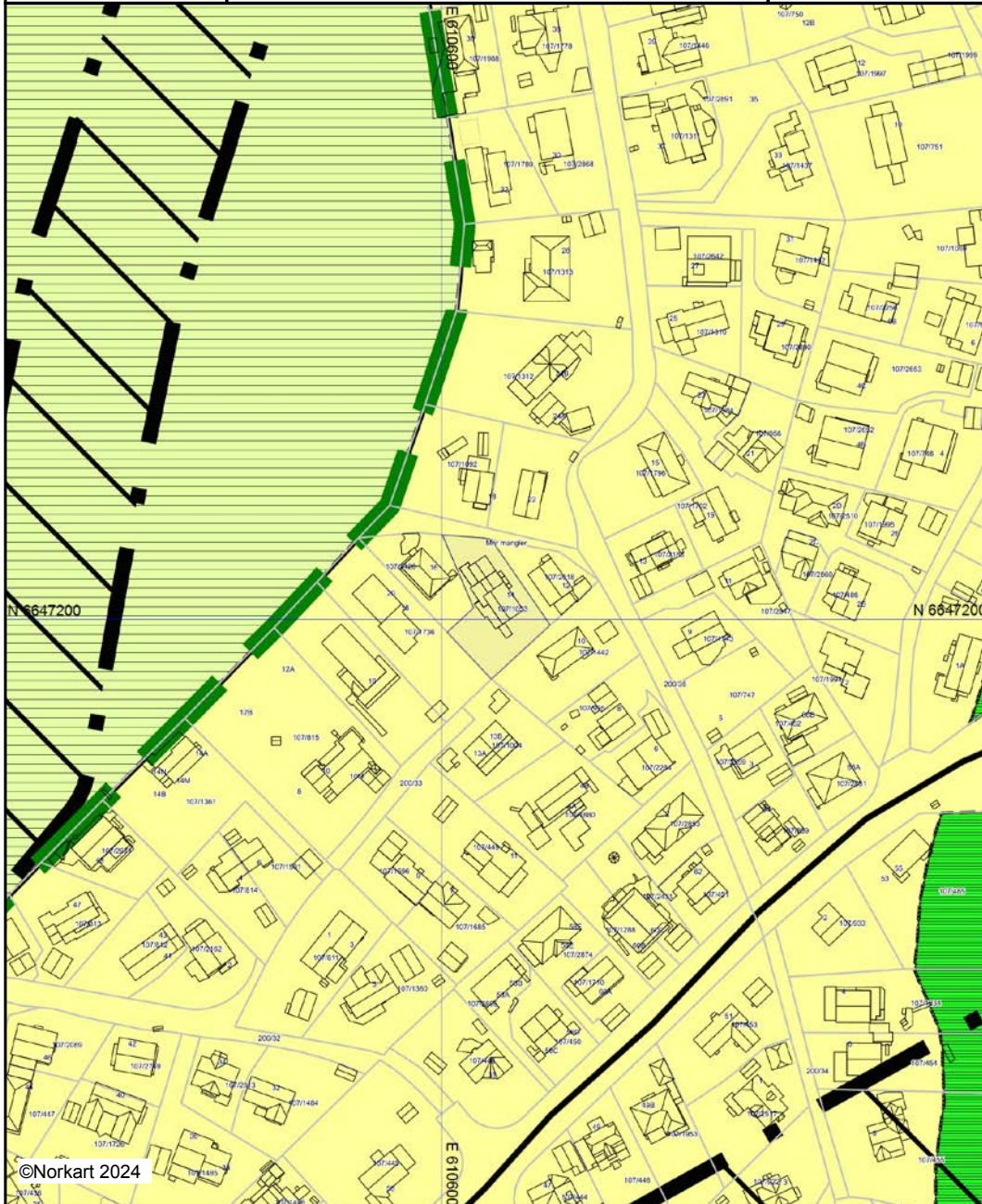
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/1053/0/1
Adresse: Gimleveien 14
Utskriftsdato: 08.10.2024
Målestokk: 1:2000






UTM-32







Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Gimleveien 14
1464 FJELLHAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Schau

Telefon: 417 30 427
E-post: kamilla.schau@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre