



aktiv.

Elgråkket 146B, 2016 FROGNER

**Pen og velholdt enebolig i rekke,
barnevennlig område, garasje og
skjermet veranda**



Eiendomsmeglerfullmektig

Sondre Østbye Svarstad

Mobil 954 05 333

E-post sondre.svarstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt. TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 187 913,-
Omkostn.: Kr 118 270,-
Total ink omk.: Kr 4 796 183,-
Felleskostn.: Kr 1 950,-
Selger: Jenny Leivestad
Jørgen Leivestad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 82/104 kvm
Tomtstr.: 1576 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 294, bnr. 97
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1206250164

Pen og velholdt enebolig i rekke, barnevennlig område, garasje og skjermet veranda

Velkommen til Elgtråkket 146B!

En velholdt kjedet enebolig over to plan, beliggende i et rolig og familievennlig område på Frogner. Her bor du med behagelig avstand til dagligvarebutikker, skoler og øvrige sentrumsfasiliteter, samtidig som nærheten til skog og mark gir gode rekreasjonsmuligheter. Boligen har også en gunstig beliggenhet med kort reisevei til både Oslo og Gardermoen.

I 1. etasje har vi entré, kjøkken, stue, toalettrom/teknisk rom samt utgang til en usjenert veranda med utsikt mot skogen.

2. etasje inneholder Tre soverom, bad og bod.

Med boligen følger en enkel garasje med lagringsloft, samt biloppstillingsplass på gårds plass. Tomten byr på en hyggelig uteplass med utsyn mot et grønt skogsområde.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	74
Energiattest	77
Nabolagsprofil	78
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 104 m²

TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 m² 1.etasje: Entré m/trapp, vaskerom, kjøkken/stue

2.etasje: Gang m/trapp, sov.1, sov.2, sov.3, bad og bod.

BRA-e: 22 m² Garasje.

Utv. bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m² Entre platting og platting med utgang fra stue

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romhøyder:

1.etasje: Entré m/trapp 2,42m, vaskerom 2,41m, kjøkken/stue 2,16-2,41m

2.etasje: Gang m/trapp 1,83-2,42m, sov.1 1,83-2,42m, sov.2 1,83-2,42m, sov.3 1,83-2,43m, bad 2,28-2,39m og bod 1,83-2,36m.

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

Tomtetype

Eiet fellestomt.

Tomtestørrelse

1576 m²

Tomtebeskrivelse

Gruslagt adkomstområdet, plenarealer foran med gjerde.

Plenen ligger i et LNFR område og følger ikke eiendommen. Eier opplyser om at de har

fått brukt plenen fritt, men det foreligger ingen avtaler på bruken av denne og kjøper tar selv på seg risiko ved fremtidige endringer.

Beliggenhet

Boligen har en meget attraktiv beliggenhet på et rolig og veletablert boligfelt på Lindeberg i Lillestrøm kommune. Rolig og usjenert område med gode solforhold. Området anses å være meget barnevennlig uten gjennomgangstrafikk. Boligfeltet grenser til skogen og her fins flotte turmuligheter sommer som vinter. Det er i tillegg kort vei til Oslo Lufthavn.

Du finner tre barnehager i nærområdet, Lindeberg Fus barnehage, Frogner aktivitetsbarnehage og Brusletta barnehage. Til Lindeberg Fus barnehage er det gangavstand. Nærmeste skole er Frogner skole (1-10), som kun ligger en knappe 6 minutters kjøretur unna. Det er også et godt utvalg av videregående skoler i nærliggende områder, hvor Lillestrøm videregående blir nærmeste VGS. Nærmeste dagligvarebutikker er Kiwi Frogner Lillestrøm og Kiwi Kb Kløfta, som begge ligger i under 10 minutters kjøretid unna. For ytterligere servicetilbud har du kort vei til Romerikssenteret på Kløfta. Her finner du flere ulike dagligvarebutikker, blant annet Rema 100 og Meny, vinmonopol og en hyggelig café. Kløfta sentrum byr også på flere hyggelige lokale spisesteder. Det er heller ikke lange veien inn til både Lillestrøm og Strømmen.

Frogner kan også by på et bredt tilbud av sport- og fritidsaktiviteter. Flott idrettsanlegg og et godt utvalg av organiserte idretter hos Frogner IL. Ellers kan Frogner tilby gode sykkelstier, skiløyper og lysløype. Boligfeltet grenser til skogen og her fins flotte turmuligheter sommer som vinter. For de som er interessert i golf, ligger et fantastisk tilbud ved Miklagard golfbane. Dette er en 18-hulls internasjonal mesterskapsbane som er rangert blant topp 20 i Europa.

Det er meget gode pendlermuligheter fra Lindeberg stasjon, som ligger en 18 minutters gangtur fra leiligheten. Fra Lindeberg går toget inn til Oslo, Lillestrøm og Drammen to ganger i timen, og bruker knappe 28 minutter inn til Oslo S. Det er også kun 20 minutters kjøretur til Oslo Lufthavn. Et perfekt område for deg som ønsker å bo rolig og, men samtidig ha alle fasiliteter tilgjengelig!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Lineberg Fus barnehage - 1,4km unna

Skolekrets

Frogner skole - 3.8km unna

Offentlig kommunikasjon

Lindeberg stasjon ligger ca 1.5km unna

Bygningssakkyndig

Thomas Togstadhagen Vestrum

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 2007. Støpt plate til grunn. Grunnmur i pussede overflater. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak av trekonstruksjon teknet med betongtakstein. Isolasjonstykkelse og mengde i yttervegger og tak kan ikke verifiseres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

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

Gulv: Fliser, parkett og laminat.

Vegger: Fliser, slette overflatebehandlede overflater, MDF smartpanel plater.

Tak: Overflatebehandlede slette flater og takess plater.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

- Vaskerom pusset opp i 2022.
- Plattinger oppført 2025
- Utv.bod 2024
- Utskiftning av baderomsinnredning utført på egeninnsats.
- Tak ble byttet i 2022. Første taket ble lagt feil. Å fikk da vann inn. Det er da tatt fukt prøver i vegger og gulv etter dette. Tak ble lagt på nytt av nytt firma og gulv på 2 rom ble byttet i 2. Etasje etter fukt målinger.

GARASJE / UTHUS:

Uisolert enkelgarasje. Tilkomst med elektrisk leddport og dør. Støpt plate til grunn. Vegger oppført som bindingsverksvegger med liggende trepanel utvendig bak, åpen konstruksjon foran. Himling kledd med OSB plater med åpning for tilkomst til kaldtloft lagring. Undertak er ikke innsisert da det ikke var tilkomst til hems på befaringsdagen. Fra åpning på bakkeplan registreres mørkere partier på undertak med fuktmerker, ytterligere undersøkelser må foretas. Det bemerkes at tilkomst dør til garasje er av typen dør som benyttes innvendig i boliger, denne er derfor ikke beregnet til å stå utvendig og bærer preg av dette. Selve veggkonstruksjon foran står med trevirke

direkte på betong, og vil gi fuktinntrengning i endeved. Det settes ikke tilstandsgrad for garasje. TGIU.

Utvendig uisolert bod.:

Forenklet konstruksjon i trevirke for oppbevaring, pulttak tekket med takbelegg.

Takrenne uten endelokk. Tilkomst med tofløyet boddør løsning.

Det settes ikke tilstandsgrad for utvendig bod. TGIU.

Se vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bytte av baderoms møbler.

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

-Ja

Beskrivelse: Tak ble byttet i 2022. Første taket ble lagt feil. Å fikk da vann inn. Det er da tatt fukt prøver i vegger og gulv etter dette. Tak ble lagt på nytt av nytt firma og gulv på 2 rom ble byttet i 2. Etasje etter fukt målinger.

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

-Ja

Beskrivelse: Fikk fagpersonell på befaring våren 2024 da vi så biller i kjøkkenvinduet. Det ble undersøkt og funnet ut av at billene kom fra en blomsterpote vi hadde i kjøkkenvinduet og ikke skadedyr som bor her.

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

-Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Opplegg for strøm til boden 2025.

Arbeid utført av: Alpha Elektro

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

-Ja

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

-Ja

Beskrivelse: Ble gjort kontroll for brannskiller. Rett før vi flyttet inn.

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

-Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bytte av terrasse våren 2025

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

-Ja

Beskrivelse: Tak ble byttet i 2022. Første entreprenør gjorde jobben feil, og det kom dermed vann inn. Det ble etter dette byttet firma og nytt tak ble lagt. Nye gulv på to av soverommene ble lagt. Det er i etterkant tatt fuktprøver uten utslag.

Se vedlagt egenerklæringsskjema.

Selger opplyser om at det er gjort en del arbeid fra tidligere eier og har valgt å sende egenerklæringsskjema fra tidligere kjøp for å opplyse om forholdene.

Vi har fått lagt ved egenerklæringsskjemaet fra tidligere eier, her blir det opplyst om følgende:

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

-Ja

Beskrivelse Vaskerom i 1. etasje utbedret og pusset opp etter fuktskade i vegg mot stue (2019-2022), se vedlegg til egenerklæringsskjema for mer informasjon. Bad i 2. etasje tilfredsstiller ikke gjeldende krav til våtrom, se vedlegg til egenerklæringsskjema for mer informasjon

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

-Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redeggerarbeid utført av Norbeck rør. Elektrikerarbeid utført av Nordengen AS.
Norbeck rør, Nordengen AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

-Ja

Ny membran, utført av oss som egeninnsats. Se vedlegg til egenerklæringsskjema for mer informasjon. Arbeidet er ikke meldepliktig etter pbl.

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

-Ja, kun av faglært

Nytt røropplegg på vaskerom (bunnledning og sluk er fra byggeår). Lagt om nye vannrør til kjøkken (rør-i-rør).

Arbeid utført av: Norbeck rør

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

-Ja

Beskrivelse: Lekkasje som følge av mangelfull sikring under takarbeid primo 2023. Utbedret på sameiets bekostning (nytt gulv i gang og på et av soverommene i 2. etasje, ny isolasjon og platekledning yttervegg på stort soverom.

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

-Ja

Beskrivelse: Noen mindre sprekker i garasjegulv. Noen sprekker i flislagte gulv på bad og entré.

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

-Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Elektrikerarbeid på vaskerom utført av Nordengen AS Selger har montert noen stikkontakter og skiftet noen lysbrytere selv (skiftet fra gamle dimmere til nye vanlige brytere). Foreligger samsvarserklæring for den delen av elarbeidet som er utført av faglært. Selger har montert avtrekksventilasjon fra bod i 2. etasje, som opprinnelig ikke hadde ventilasjon. Avtrekket er koblet på avtrekksaggregat på loft

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

-Ja

Beskrivelse Div mindre omfattende tømrerarbeider, samt tømrerarbeid, membran og flisarbeider i tilknytning til utbedring av vaskerom, er utført av oss som egeninnsats."

Se vedlagt egnerklæring fra tidligere eier

Innhold

1. etg inneholder kjøkken, stue, entre, toalettrom/teknisk rom, samt utgang til veranda
2. etg inneholder 3 soverom, bad og bod

Samt garasje med hems for oppbevaring og bod på veranda

Standard

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i normal stand og greit vedlikeholdt med alder og bruks/ værslitasje på befaringsdagen. Det ble avdekket behov for tiltak. Boliger fra denne tiden har naturligvis avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Det gis tilstandsgrader ihht. standarden som denne rapporten bygger på med skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til

beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2007.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene er harde og åpne/lukke. Ser ut som bunnstokk i vindusblad har forskyvet seg 1-2mm ut av posisjon, dette er registrert på flere vinduer.

Ytterligere undersøkelser må foretas. Bemerktes malingsavflassing utv. På vindu.

Belistning rundt vinduer har stedvis råteskader. Tiltak må foretas. Bruksmerker og fuktsveller forekommer i utforinger vinduskarm innvendig og lokale utbedringer må foretas.

Ytterdør av tre med 3-lags isolerglass produsert i 2007.

Justering av ytterdør bør foretas for optimal gange og unødvendig slitasje. Enkelte hull og bruksmerker med slitasje forekommer på dørblad og karm. Forøvrig i normalt god stand.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass.

Bemerktes tildels løst, slark og slitasje av dørhåndtak. Terrassedør må justeres for optimal gange og unødig slitasje.

Håndtak må utskiftes. Forøvrig bruksmerker på dør og karm, ellers i normalt god stand.

Innvendige dører med 3-speils dørblader. Ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte dører kan med fordel justeres. Normal bruksslitasje med enkelte hakk/sår/rift forekommer. Plugger i karm savnes på opptil flere av dørene. Fremstår forøvrig i normalt god stand.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Taket er tekket med betongtakstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten mosedannelser. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.

Det registreres snøfanger på hovedtaket som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Det savnes snøfanger på garasjetak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Takrenner og nedløp i sort utførelse. Bemerktes bulker og småskader i nedløp ved bakkeplan.

TG2 vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes og manglende snøfangere.

7.1.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Membranen ligger skjult i gulvkonstruksjonen 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. Fuktsøk inne på flislagte gulv våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Det er fuktkontrollert fra tilstøtende vegg under trapp i bunnsvill, der det registreres normale fuktverdier på befaringsdag. Ingen fotlist langsmed tilstøtende vegg under trapp og derfor direkte tilkomst til bunnsvill for måling, derfor ikke foretatt hulltaking på befaringsdag.

Det opplyses om at det er lagt ny membran på gulv vaskerom, jf. forrige tilstandsrapport i salgsoppgave. Sluk sannsynligvis fra byggeår. Det er krav til dokumentasjon på våtromsarbeider iht. TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider og det er usikkerhet knyttet til utførelse av membran/tettesjikt, gjennomføringer og sluk. Tilfredsstillende derfor ikke kravene i TEK17. Manglende vanntettsjikt på vegg ifm.

utslagsvask. Ytterligere undersøkelser må foretas.

TG2 vurderes grunnet manglende fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider, ukjent utførelse av membran/tettesjikt på gulv, gjennomføringer og sluk. Manglende vanntettsjikt på vegg ifm. utslagsvask. Ingen synlig slukmansjett i sluk.

7.2.1 Bad Overflate vegger og himling

Flislagte vegger med takess plater i tak/himling.

Innredning med spilelignende fronter, Servant plassert på underskap med 1-greps blandebatteri.

Speil med innebygd LED lys og varme. Avløpsrør av plast.

- Vegghengt WC

- Dusjhjørne med 2-greps blandebatteri.

Det bemerkes opptil flere hull i vegg fra tidligere dusjhjørne, enkelte av hullene er fylt med masse. Hull i vegg forekommer rundt ved underskap og det er tegn på utførte rørleggerarbeider der deler av festene fra det gamle

gjenstår på vegg. Det er skjært ut deler av fliser for å få nytt dusjhjørne tilstrekkelig inntil vegg. Fremstår ufagmessig utført. Andre hull i fliser og flisfuger forekommer.

Oppheng til håndkler fremstår delvis løse.

Oppsprekking av fug vegg/vegg ved vegghengt WC.

Vindu av tre plassert i våtsone. Ikke avdekket øvrige skader og forøvrig i grei stand.

7.2.2 Bad Overflate gulv

Flislagt gulv.

Det savnes tilstrekkelig fall på gulvet. Spesielt rundt i nærheten av sluk dusjsone og hjelpesluk tildels under underskap. Flisfug er løsnet deler rundt tilliggende sluk, med riss i flisfug og bom i flis dusjsone. Sprekt flis i hjørne ved tilkomst dør og det registreres bom (hulrom) under enkelte andre fliser.

7.2.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

To stk. sluk i gulv.

Slukene er av plast med klemring av plast, slukmansjett ikke synlig.

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 er fuktkontrollert fra hulltaking tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringdag. Det er også inspisert i luke bak blandebatteri dusjsone.

Det er risiko for at (hull) punkteringer, gjennomføringer i våtsoner og bad generelt ikke gir et tett membransjikt, fliser som er frest ut på vegg kan ha skadet membran, ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

I tillegg til overnevnte har membran straks passert sin forventede levetid.

8.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredning med 1-speil fronter av MDF. Benkeplate av laminat. Planlimt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri. Integrert mikroovn, komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøøl/frys.

Avtrekk over platetopp er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Bemerkes fuktsveller på fronter, skrog og underkant benkeplate med bruksslitasje generelt kjøkken.

Fuktsveller underkant benkeplate forekommer spesielt ved vanninstallasjoner.

Innredningen forøvrig fremstår i normalt god stand. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Knirk, skader og bruksslitasje av parkett. Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det indikeres normale fuktverdier på befaringdag.

Det var ikke krav til komfyrvakt over platetopp og lekkasjesikring av vanninstallasjoner fra byggeår, men anbefales likevel ettermontert.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Avløpsrør i plast.

- Vannrør i plast, metall og kobber.

- Fordelerskap plassert på vegg vaskerom, med drenerør. Siklemikk på nedre del av vegg med funksjon for å synliggjøre eventuell lekkasjevann. Bemerkes rustdannelser i bunn på en av sidene fordelerskap innvendig. Det er også en gjennomføring i fordelerskap som ikke er blendet igjen. Ytterligere undersøkelser må foretas.

- Vegghengt WC på bad og vaskerom.

- Stoppekran plassert bak varmtvannsbereder på vaskerom, funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

- Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kraner og avløp i oppvaskbenk, utslagsvask og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. Bemerket svak drenering på servant bad 2. etasje. Vanntrykk kan med fordel justeres ned.

Registreres irr på rør/overganger kobberrør.

Det er innebygget susternekasser på bad og vaskerom. Det er ikke registrert spalteåpning i bunn som synliggjør eventuell lekkasjevann som skal ledes til sluk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget susterne.

Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rørleggerarbeider generelt, er utført av autorisert rørleggerbedrift. Det anbefales en gjennomgang av vann/avløpsrør og tilhørende vanninstallasjoner undersøkes og kontrolleres av en autorisert rørleggerbedrift.

10.5 Ventilasjon

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken over platetopp.

Tilluft til boligen fra ventiler i vinduer.

Tilluft til bad og vaskerom med overstrømning i spalteåpning under dørblad.

Gjennomføringer på loft er ikke tilstrekkelig undersøkt i overganger/tilkoblinger.

Bemerket mye tape er benyttet i overganger/tilkoblinger og uvisst om dette er tilstrekkelig tett. Ytterligere undersøkelser må foretas.

TG2 vurderes da det er tilluft til boligen fra ventiler i vinduer.

Takstmann har ikke avdekket noen forhold som vurderes TG3

Se vedlagt eierskifterapport.

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.

- Kjøleskap på kjøkken følger ikke med salget.

- Hvitevarer på bad medfølger ikke.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Enkel garasje.

På egen gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme, vedovn, varmepumpe og panelovn.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 15 293

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. 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 per nå ingen eiendomsskatt på denne eiendommen.

Formuesverdi primær

Kr 911 113

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 644 450

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

80/480

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer lån, styreforsikring og medlem i huseierne.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 950

Andel Fellesgjeld

Kr 187 913

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

03.09.2025

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Elgtråkket 146-148

Organisasjonsnummer

927370689

Om sameiet

Elgtråkket 146B er del av et lite sameie bestående av 6 seksjoner. Sameiet har egen intern forretningsfører, og beslutninger om endringer og vedlikehold tas på årsmøter med avstemning mellom seksjonseierne.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånets løpetid: 18 år og 8 mnd.

Nedbetalt dato: 01.08.2042

Långiver: DNB

Rentebetingelser: 8,75

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i henhold til husordensreglene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se vedlagte vedteker.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 294, bruksnummer 97, seksjonsnummer 5 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

11.09.2007 - Dokumentnr: 720698 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 80/480

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "kjede/rekkehus" for rekke 146c br. 97

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.02.2012.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via kommunal veg

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål og grenser til et området regulert til LNRF

Området ligger i nærheten av et området som er vurdert med ras- og skredfare.

Se vedlagt dokument

Plenen ligger i et LNFR område og følger ikke eiendommen. Eier opplyser om at de har fått brukt plenen fritt, men det foreligger ingen avtaler på bruken av denne og kjøper tar selv på seg risiko ved fremtidige endringer.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

187 913 (Andel av fellesgjeld)

4 677 913 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

116 920 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

118 270 (Omkostninger totalt)

134 170 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

136 970 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 796 183 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 812 083 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 814 883 (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 118 270

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag i henhold til oppdragsavtalen.

Ansvarlig megler

Kristina Birkeland

Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

kristina.birkeland@aktiv.no

Tlf: 911 02 784

Ansvarlig megler bistås av

Sondre Østbye Svarstad

Eiendomsmeglerfullmektig

sondre.svarstad@aktiv.no

Tlf: 954 05 333

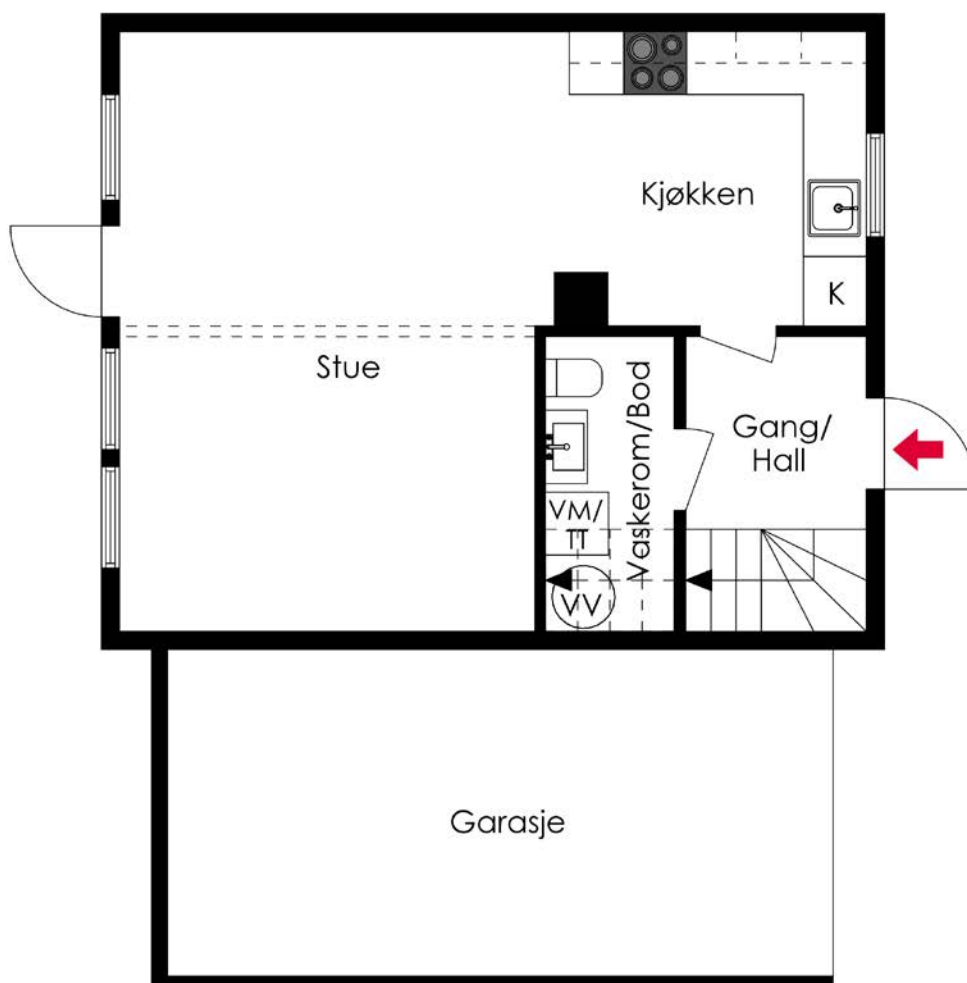
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

Salgsoppgavedato

12.09.2025





an forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.







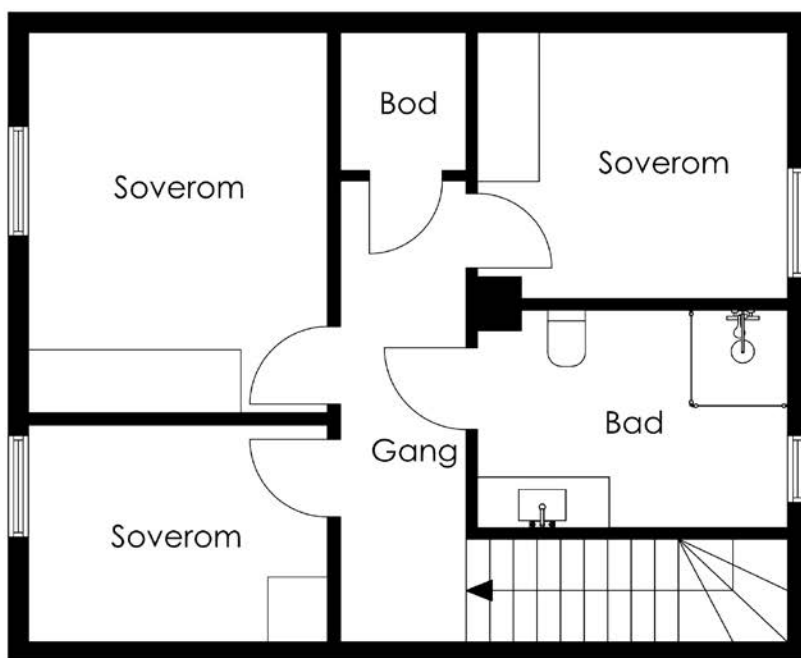












okw



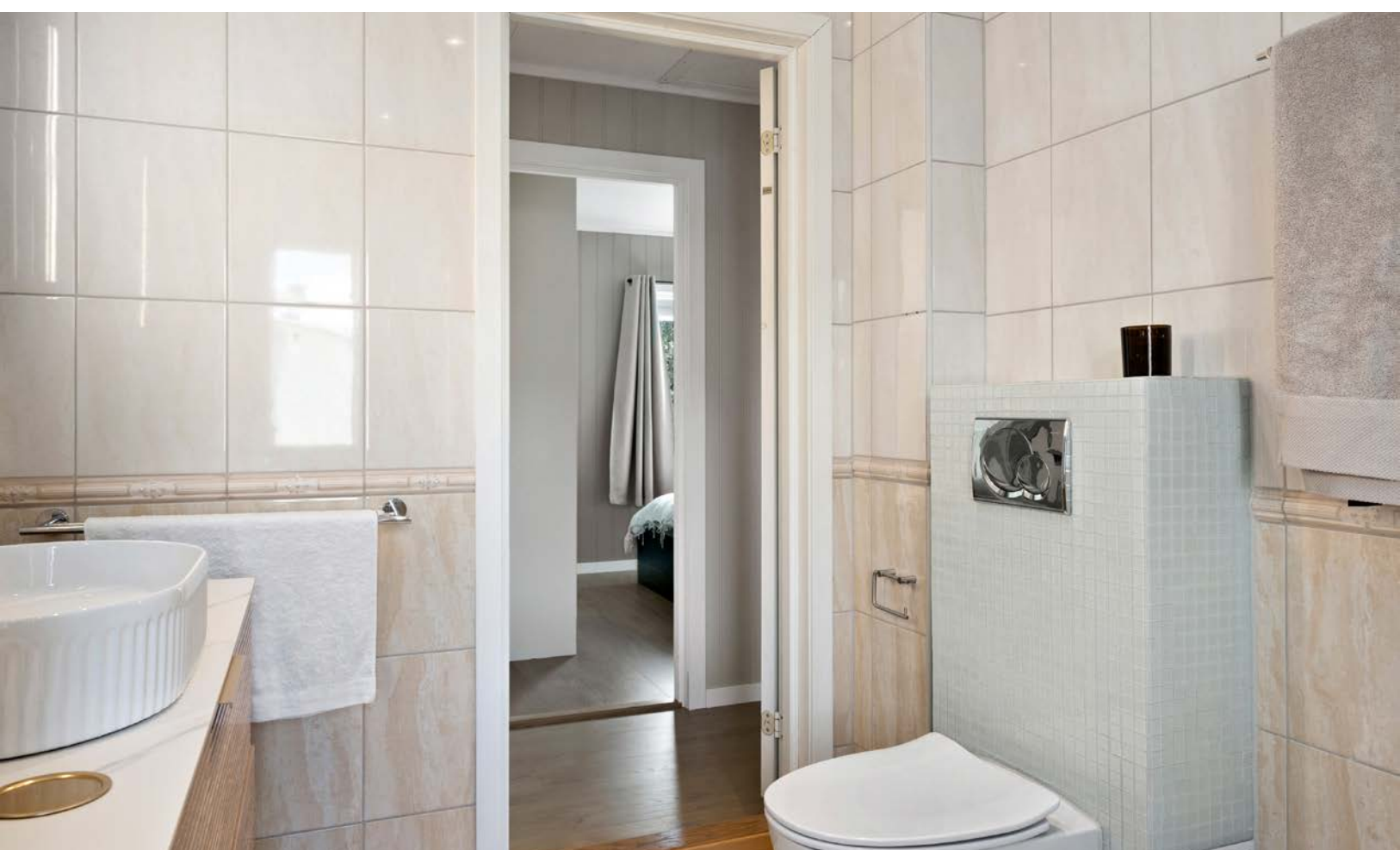
okw

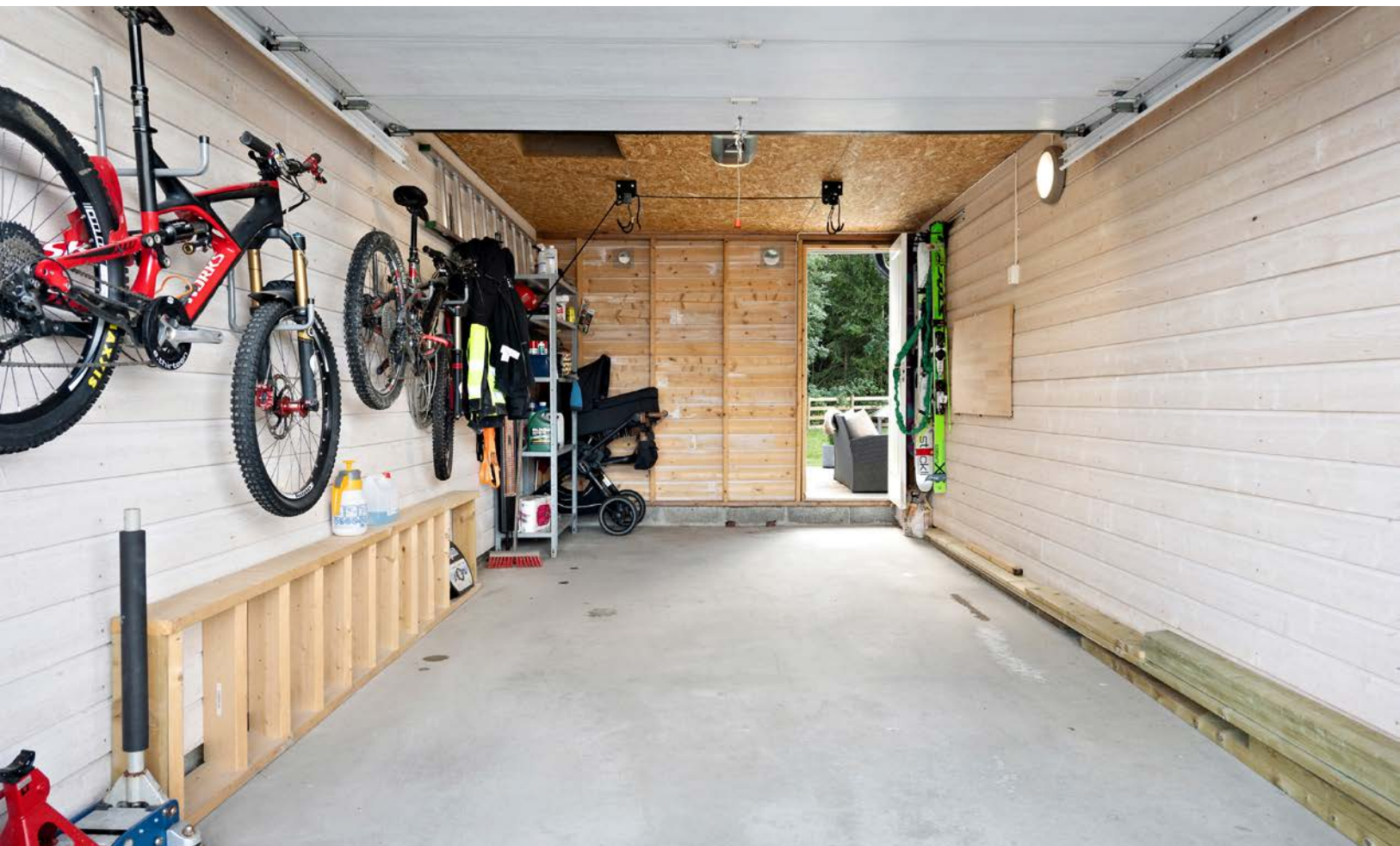
















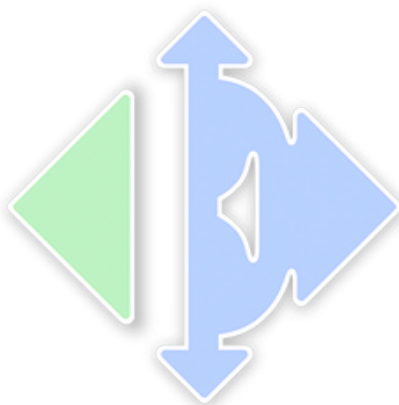






Vedlegg

Selveier enebolig (i kjede)
Elgtråkket 146 B
2016 Frogner



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 11/09/2025

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.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 taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema 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:294, Bnr: 97
Hjemmelshaver:	Jørgen Leivestad og Jenny Leivestad
Seksjonsnr:	5
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 576 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst om
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om
Byggeår:	2007

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

10.09.2025

Oppholdsvær og 18 varmegrader. Eneboligen ble inspisert i dagslys.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av lett tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives. Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver. Hjemmelshaver melder forøvrig, ingen avvik.

Forutsetninger:

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende er markiser, persiennner, garderober og lignende utstyr ikke funksjonstestet. Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Hjemmelshavere ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende bygningsdeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Jenny

Tilstede under befaringen:

Jenny, faren og undertegnede

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Gruslagt adkomstområdet, plenarealer foran med gjerde.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 2007. Støpt plate til grunn. Grunnmur i pussede overflater. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak av trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

Isolasjonstykkelse og mengde i yttervegger og tak kan ikke verifiseres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i normal stand og greit vedlikeholdt med alder og bruks/værslitasje på befaringsdagen. Det ble avdekket behov for tiltak. Boliger fra denne tiden har naturligvis avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Det gis tilstandsgrader ihht. standarden som denne rapporten bygger på med skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

Elektrisk gulvvarme, vedovn, varmepumpe og panelovn.

Service og vedlikehold av varmepumpe er ikke opplyst. Ytterligere undersøkelser må foretas.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:
 Egenerklæringsskjema
 Vedtak om ferdigattest
 Plan, snitt- og fasadetegninger

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

Gulv: Fliser, parkett og laminat.
 Vegger: Fliser, slette overflatebehandlede overflater, MDF smartpanel plater.
 Tak: Overflatebehandlede slette flater og takess plater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt. Det er merker etter gamle veggfester/oppheng/innredninger/bilder som må forventes utifra bruk. Bruksmerker og avskalling av overflater forekommer. TG2.

Parkettgulv fremstår med alder og vesentlig bruksslitasje, større hakk/sår/slitasje i overflater flere steder. Knirk i parkettgulv forekommer.

Laminatgulv knirker jevnt over, og sprang på endeskjøter forekommer. Forøvrig i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. TG2.

Fliser i entre, registreres hulrom under enkelte fliser. Flisene virker til å sitte godt fast, ikke avdekket riss eller sprekker i flisfuger. TG2.

Det er ikke observert knirk i undergulv 2.etasje på befaringdag, dette kan ikke utelukkes at kan forekomme i andre perioder av årstiden.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 12-13mm i 1.etasje og 17-18mm i 2.etasje. Totalt målt 23-24mm i 1.etasje og 24-25mm i 2.etasje. TG2. Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, lokalt med en lengde på ca 2 meter, totalt på en side av rommet til annen side. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. TGIU.

Innvendig trapp mellom 1.etasje og 2.etasje. Rekkverket vurderes tilfredsstillende. Det savnes håndløper i trappens løp langsmed vegg. Krav til rekkverk og/eller håndløper på begge sider i hele trappens løp. Bruksmerker på trapp/trinn/rekkverk/håndløper med stedvis avflassing av overflatebehandling, knirk ved gange i trapp forekommer. Forøvrig fremstår trapp i normalt god stand med normal bruksslitasje. TG2.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

- Vaskerom pusset opp i 2022.
- Plattinger oppført 2025
- Utv.bod 2024
- Utskiftning av baderomsinnredning utført på egeninnsats.
- Tak ble byttet i 2022. Første taket ble lagt feil. Å fikk da vann inn. Det er da tatt fukt prøver i vegger og gulv etter dette. Tak ble lagt på nytt av nytt firma og gulv på 2 rom ble byttet i 2. Etasje etter fukt målinger.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	41m²			50m²	41m²	
2. Etasje	41m²				39m²	2m²
SUM BYGNING	82m²			50m²	80m²	2m²
SUM BRA	82m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		19m²				
Utv.bod		3m²				
SUM BYGNING		22m²				
SUM BRA	22m²					

BRA-i:

1.etasje: Entré m/trapp, vaskerom, kjøkken/stue

2.etasje: Gang m/trapp, sov.1, sov.2, sov.3, bad og bod.

BRA-e:

Garasje.

Utv. bod.

MERKNADER OM AREAL:BRA-i: 82m²

1.etasje: Entré m/trapp, vaskerom, kjøkken/stue

2.etasje: Gang m/trapp, sov.1, sov.2, sov.3, bad og bod.

BRA-e: 22m².

Garasje.

Utv. bod.

BRA-b: 0m²Sum BRA: 104m²

1.etasje: Entré m/trapp, vaskerom, kjøkken/stue

2.etasje: Gang m/trapp, sov.1, sov.2, sov.3, bad og bod.

Garasje.

Utv. bod.

TBA: 50m².

Entre platting.

Platting med utgang fra stue.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Romhøyder:

1.etasje: Entré m/trapp 2,42m, vaskerom 2,41m, kjøkken/stue 2,16-2,41m

2.etasje: Gang m/trapp 1,83-2,42m, sov.1 1,83-2,42m, sov.2 1,83-2,42m, sov.3 1,83-2,43m, bad 2,28-2,39m og bod 1,83-2,36m.

GARASJE / UTHUS:

Uisolert enkelgarasje. Tilkomst med elektrisk leddport og dør. Støpt plate til grunn. Vegger oppført som bindingsverksvegger med liggende trepanel utvendig bak, åpen konstruksjon foran. Himling kledd med OSB plater med åpning for tilkomst til kaldtloft lagring. Undertak er ikke inspisert da det ikke var tilkomst til hems på befaringsdagen. Fra åpning på bakkeplan registreres mørkere partier på undertak med fuktmerker, ytterligere undersøkelser må foretas. Det bemerkes at tilkomst dør til garasje er av typen dør som benyttes innvendig i boliger, denne er derfor ikke beregnet til å stå utvendig og bærer preg av dette. Selve veggkonstruksjon foran står med trevirke direkte på betong, og vil gi fuktinntrengning i endevend.

Det settes ikke tilstandsgrad for garasje. TGIU.

Utvendig uisolert bod.

Forenklet konstruksjon i trevirke for oppbevaring, pulttak teknet med takbelegg. Takrenne uten endelokk. Tilkomst med tofløyet boddør løsning.

Det settes ikke tilstandsgrad for utvendig bod. TGIU.

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:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

11/09/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 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 påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er 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.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det svært ofte kan finnes marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internett siden til NGU.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Grunnmur er innsisert kun deler av boligen som er tilgjengelig på befaringssdag. Registreres stedvis sprekker av pusset overflate. Det er flere steder avdekket avskallet puss som fører til at isolasjonen står eksponert. Dette punktet gis derfor TG2. Tiltak må foretas.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drenssystem med drensledninger er 2- 5 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge eier.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrenget har tilstrekkelig fall fra gruslagt adkomst området.

Terrenget under platting med utgang fra terrassedør er ikke innsisert da terrenget er tildekket av bjelkelag og terrassebord langsmed hele vegg. Ytterligere undersøkelser må foretas. TGIU.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for 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.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjelheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen med musebånd under kledningen i 1 etasje. Det bemerkes at musebånd kan med fordel gåes over med lokale utbedringer, enkelte steder langsmed vegger men spesielt i utv. hjørner. Forøvrig ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

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.

Vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2007.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene er harde og åpne/lukke. Ser ut som bunnstokk i vindusblad har forskyvet seg 1-2mm ut av posisjon, dette er registrert på flere vinduer. Ytterligere undersøkelser må foretas. Bemerket malingsavflassing utv. På vindu. Belistning rundt vinduer har stedvis råteskader. Tiltak må foretas. Bruksmerker og fuktsveller forekommer i utføring vinduskarm innvendig og lokale utbedringer må foretas.

Ytterdør av tre med 3-lags isolerglass produsert i 2007.

Justering av ytterdør bør foretas for optimal gange og unødvendig slitasje. Enkelte hull og bruksmerker med slitasje forekommer på dørblad og karm. Forøvrig i normalt god stand.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass.

Bemerket tildels løst, slark og slitasje av dørhåndtak. Terrassedør må justeres for optimal gange og unødig slitasje. Håndtak må utskiftes. Forøvrig bruksmerker på dør og karm, ellers i normalt god stand.

Innvendige dører med 3-speils dørblader. Ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte dører kan med fordel justeres. Normal bruksslitasje med enkelte hakk/sår/rift forekommer. Plugger i karm savnes på opptil flere av dørene. Fremstår forøvrig i normalt god stand.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen.

Punktet glass er bare synlig under spesielle omstendigheter.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

©/HSH.no

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, ytterst begrenset visuelt undersøkt fra bakkeplan og fra luke i himling 2.etasje.
 Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader: Var ikke mulig å inspisere rundt gjennomføringer. TGIU.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongtakstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten mosedannelser. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.

Det registreres snøfanger på hovedtaket som hindrer nedfall som kan føre til skade.
 Det savnes snøfanger på garasjetak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Takrenner og nedløp i sort utførelse. Bemerkes bulker og småskader i nedløp ved bakkeplan.

TG2 vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes og manglende snøfangere.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
 Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryp loft.
 Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
 Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
 Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loft med adkomst fra luke i tak/himling 2.etasje.
 Loftet ble visuelt undersøkt, ytterst begrenset fra luke da det ikke er gangbart gulv på kryp loft.
 Den synlige delen av loftet, fra luke fremstår tørr på befaringsdagen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

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.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Utgang fra stue til sydvendt platting på 45 m². Plattingen er oppført med bjelkelag og impregnert, ubehandlet terrassebord med stort sett skjult innfestning. Terrassebordene er omrammet, slik at selve plattingen rammes inn med bord langs ytterkantene. SINTEF Byggforskserien anbefaler behandling av impregnerte terrassebord for å opprettholde levetiden. Terrassebordene fremstår med normal bruks/værslitasje. Den ytterste raden fremstår noe løs.

Bjelkelag og underliggende konstruksjon og fundamentering er ikke nærmere inspisert da terrassebordene dekker for visuell inspeksjon. Fundamenteringsforhold under plattingen er ukjent, noe som kan ha betydning for konstruksjonens forventede levetid. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Entreplatting på 5m²

Oppført med bjelkelag av impregnert trevirke og terrassebord.

Fremstår nylig oppført, etter at bordene har tørket tilstrekkelig bør terrassebordene behandles for å opprettholde antatt levetid. Fundamentert på drenerende masser.

Plattingene er ikke kontrollert for retningsavvik (høydeforskjell). TGIU. Det er for øvrig normalt at det over tid kan være behov for enkelte justeringer av fundamenteringen for å opprettholde planhet og stabilitet.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Vaskerom

TG 1 7.1.1 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.

Malte slette overflater på vegger, skråtak og tak/himling.

Vaskerom bestående av:

- Vegghengt WC
- Utslagsvask
- Varmtvannsbereder
- Opplegg for vaskemaskin
- Fordelerskap plassert på vegg (se punkt 10.1 i denne rapporten).

Enkelte bruksmerker hakk/sår/rift forekommer på vegger/skråtak.

Rommet forøvrig fremstår i normalt god stand.

Rommet er ifølge forrige salgsoppgave:

Oppusset i 2022 av tidligere eier med hjelp, grunnet tidligere fuktskade under periode med forrige eier.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Tilfredsstillende fall til sluket kontrollert på tilgjengelige overflater på befaringsdagen. Det er ikke målt under varmtvannsbereder eller vaskemaskin, grunnet manglende tilkomst.

Overflater for øvrig fremstår i normalt god stand.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår.

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 og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Membranen ligger skjult i gulvkonstruksjonen 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. Fuksøk inne på flislagte gulv våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det er fuktkontrollert fra tilstøtende vegg under trapp i bunnsvill, der det registreres normale fuktverdier på befaringsdag. Ingen fotlist langsmed tilstøtende vegg under trapp og derfor direkte tilkomst til bunnsvill for måling, derfor ikke foretatt hulltaking på befaringsdag.

Det opplyses om at det er lagt ny membran på gulv vaskerom, jf. forrige tilstandsrapport i salgsoppgave. Sluk sannsynligvis fra byggeår. Det er krav til dokumentasjon på våtromsarbeider ihht. TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider og det er usikkerhet knyttet til utførelse av membran/tettesjikt, gjennomføringer og sluk. Tilfredsstillende derfor ikke kravene i TEK17. Manglende vanntettesjikt på vegg ifm. utslagsvask. Ytterligere undersøkelser må foretas.

TG2 vurderes grunnet manglende fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider, ukjent utførelse av membran/tettesjikt på gulv, gjennomføringer og sluk. Manglende vanntettesjikt på vegg ifm. utslagsvask. Ingen synlig slukmansjett i sluk.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

7.2 Bad

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger med takess plater i tak/himling.

Innredning med spilelignende fronter, Servant plassert på underskap med 1-greps blandebatteri.

Speil med innebygd LED lys og varme. Avløpsrør av plast.

- Vegghengt WC
- Dusjhjørne med 2-greps blandebatteri.

Det bemerkes opptil flere hull i vegg fra tidligere dusjhjørne, enkelte av hullene er fylt med masse. Hull i vegg forekommer rundt ved underskap og det er tegn på utførte rørlegger arbeider der deler av festene fra det gamle gjenstår på vegg. Det er skjært ut deler av fliser for å få nytt dusjhjørne tilstrekkelig inntil vegg. Fremstår ufagmessig utført.

Andre hull i fliser og flisfuger forekommer. Oppheng til håndkler fremstår delvis løse.

Oppsprekking av fug vegg/vegg ved vegghengt WC.

Vindu av tre plassert i våtsone. Ikke avdekket øvrige skader og forøvrig i grei stand.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Det savnes tilstrekkelig fall på gulvet. Spesielt rundt i nærheten av sluk dusjsone og hjelpesluk tildels under underskap. Flisfug er løsnet deler rundt tiliggende sluk, med riss i flisfug og bom i flis dusjsone. Sprekt flis i hjørne ved tilkomst dør og det registreres bom (hulrom) under enkelte andre fliser.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

To stk. sluk i gulv.

Slukene er av plast med klemring av plast, slukmansjett ikke synlig.

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 er fuktkontrollert fra hulltaking tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringdag. Det er også inspisert i luke bak blandebatteri dusjsone.

Det er risiko for at (hull) punkteringer, gjennomføringer i våtsone og bad generelt ikke gir et tett membransjikt, fliser som er frest ut på vegg kan ha skadet membran, ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

I tillegg til overnevnte har membran straks passert sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder 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.

Kjøkkeninnredning med 1-speil fronter av MDF. Benkeplate av laminat. Planlimt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri. Integrert mikroovn, komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøll/frys.

Avtrekk over platetopp er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Bemerkes fuktsveller på fronter, skrog og underkant benkeplate med bruksslitasje generelt kjøkken.

Fuktsveller underkant benkeplate forekommer spesielt ved vanninstallasjoner.

Innredningen forøvrig fremstår i normalt god stand. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Knirk, skader og bruksslitasje av parkett. Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det indikeres normale fuktverdier på befaringdag.

Det var ikke krav til komfyrvakt over platetopp og lekkasjesikring av vanninstallasjoner fra byggeår, men anbefales likevel ettermontert.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget systerne.
Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

- Avløpsrør i plast.
- Vannrør i plast, metall og kobber.
- Fordelerskap plassert på vegg vaskerom, med drenerør. Siklemikk på nedre del av vegg med funksjon for å synliggjøre eventuell lekkasjevann. Bemerkes rustdannelser i bunn på en av sidene fordelerskap innvendig. Det er også en gjennomføring i fordelerskap som ikke er blendet igjen. Ytterligere undersøkelser må foretas.
- Vegghengt WC på bad og vaskerom.
- Stoppekran plassert bak varmtvannsbereder på vaskerom, funksjonstestet og fungerer etter hensikten.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.
- Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kraner og avløp i oppvaskbenk, utslagsvask og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. Bemerkes svak drenering på servant bad 2.etasje. Vanntrykk kan med fordel justeres ned.
Registreres irr på rør/overganger kobberør.

Det er innebygget systernekasser på bad og vaskerom. Det er ikke registrert spalteåpning i bunn som synliggjør eventuell lekkasjevann som skal ledes til sluk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rørleggerarbeider generelt, er utført av autorisert rørleggerbedrift. Det anbefales en gjennomgang av vann/avløpsrør og tilhørende vanninstallasjoner undersøkes og kontrolleres av en autorisert rørleggerbedrift.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Dette med forbehold om at det er installert av en autorisert rørlegger.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Oso hotwater på 194L plassert på vaskerom med sluk i gulv.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det bemerkes rustdannelser i en kobling under plastlokk på toppen. Ytterligere undersøkelser må foretas. Det ble forøvrig ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereeder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereeder 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Det er påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljefyr til oppvarming er tilpasset bruk av bioolje.

Oljetank har lekkasjesikring.

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i ukjent

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.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken over platetopp.

Tilluft til boligen fra ventiler i vinduer.

Tilluft til bad og vaskerom med overstrømning i spalteåpning under dørbled.

Gjennomføringer på loft er ikke tilstrekkelig undersøkt i overganger/tilkoblinger. Bemerkes mye tape er benyttet i overganger/tilkoblinger og uvisst om dette er tilstrekkelig tett. Ytterligere undersøkelser må foretas.

TG2 vurderes da det er tilluft til boligen fra ventiler i vinduer.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp 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 varmtvannsbereder 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.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer og 11 merkede kurser ihht. kursoversikt.
Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

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.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Det er utført opptil flere elektriske arbeider i boligen etter byggeår, der det ikke er fremlagt samsvarserklæring på.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon. (Ytterst begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Det er fremlagt samsvarserklæring for:

Samsvarserklæring med beskrivelse: Nytt anlegg, v.k. og kombivern. Datert 05.10.2007.

Samsvarserklæring med beskrivelse: Sjekket, utbedret og ettermontert 4 stk brannputer i yttervegger av type Namron Seal PAD EI180, 210607005SHS-001. Benyttede brannputer iht produktokumentasjon vedlagt, tilfredsstiller brannkrav iht brannkonsept for byggesak som omhandler brannteknisk utbedring av yttervegger og yttertak i Elgtråkket 146A-C og 148A-B. Veggbokser for elektroinstallasjoner i yttervegger i nevnte enheter bekreftes etter dette brannsikret iht B30. Datert 08.11.2023.

Bemerkes en løs bryter inne på et av soverommene i 2.etasje.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarslere i hver etasje i boligen, det anbefales opptil flere i hver etasje.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr 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). Husbrannslange fra kjøkkeninnredning, ikke funksjonstestet. Hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt vedtak om ferdigattest datert 22.02.2012.

Tomtestørrelse er innhentet fra www.eiendomsverdi.no og www.seeiendom.no.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det er ikke opplyst om utvendig forenklet bod er oppført med godkjenning fra kommunen. TGIU.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.

Det opplyses fra hjemmelshaver om at sameiet har utført utbedringer vedrørende:

Elektriske gjennomføringer (veggbokser til stikkontakter) i bærende
brannskillebegrensende vegger må utbedres for at veggen skal ha
dokumentert påkrevd brannmotstand REI 30.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

I 2.etasje er det ytterst begrenset visuelt synlig deler av skorstein, da skorstein er kledd igjen. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Hjemmelshaver opplyser at de hadde tilsyn i 2024, uten å ha mottatt rapport.

Hjemmelshaver opplyser at de har installert vedovn i deres eie, hvorvidt dette er meldt ifra til kommunen ihht. Forskrift om brannforebygging

§ 6.Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg, er ukjent. TGIU.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:**3.1 Vinduer og ytterdører**

Vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2007.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene er harde og åpne/lukke. Ser ut som bunnstokk i vindusblad har forskyvet seg 1-2mm ut av posisjon, dette er registrert på flere vinduer.

Ytterligere undersøkelser må foretas. Bemerket malingsavflassing utv. På vindu. Belistning rundt vinduer har stedvis råteskader. Tiltak må foretas. Bruksmerker og fuktsveller forekommer i utføringer vinduskarm innvendig og lokale utbedringer må foretas.

Ytterdør av tre med 3-lags isolerglass produsert i 2007.

Justering av ytterdør bør foretas for optimal gange og unødvendig slitasje. Enkelte hull og bruksmerker med slitasje forekommer på dørblad og karm. Forøvrig i normalt god stand.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass.

Bemerket tildels løst, slark og slitasje av dørhåndtak. Terrassedør må justeres for optimal gange og unødig slitasje. Håndtak må utskiftes. Forøvrig bruksmerker på dør og karm, ellers i normalt god stand.

Innvendige dører med 3-speils dørblader. Ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte dører kan med fordel justeres. Normal bruksslitasje med enkelte hakk/sår/rift forekommer. Plugger i karm savnes på opptil flere av dørene. Fremstår forøvrig i normalt god stand.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Taket er tekking med betongtakstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten mosedannelser. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.

Det registreres snøfanger på hovedtaket som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Det savnes snøfanger på garasjetak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Takrenner og nedløp i sort utførelse. Bemerket bulker og småskader i nedløp ved bakkeplan.

TG2 vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes og manglende snøfangere.

7.1.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Membranen ligger skjult i gulvkonstruksjonen 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. Fuktsøk inne på flislagte gulv våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Det er fuktkontrollert fra tilstøtende vegg under trapp i bunnsvill, der det registreres normale fuktverdier på befaringsdag. Ingen fotlist langsmed tilstøtende vegg under trapp og derfor direkte tilkomst til bunnsvill for måling, derfor ikke foretatt hulltaking på befaringsdag.

Det opplyses om at det er lagt ny membran på gulv vaskerom, jf. forrige tilstandsrapport i salgsoppgave. Sluk sannsynligvis fra byggeår. Det er krav til dokumentasjon på våtromsarbeider iht. TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider og det er usikkerhet knyttet til utførelse av membran/tettesjikt, gjennomføringer og sluk. Tilfredsstiller derfor ikke kravene i TEK17. Manglende vanntettsjikt på vegg ifm. utslagsvask. Ytterligere undersøkelser må foretas.

TG2 vurderes grunnet manglende fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider, ukjent utførelse av membran/tettesjikt på gulv, gjennomføringer og sluk. Manglende vanntettsjikt på vegg ifm. utslagsvask. Ingen synlig slukmansjett i sluk.

7.2.1 Bad Overflate vegger og himling

	Flislagte vegger med takess plater i tak/himling. Innredning med spilelignende fronter, Servant plassert på underskap med 1-greps blandebatteri. Speil med innebygd LED lys og varme. Avløpsrør av plast. - Vegghengt WC - Dusjhjørne med 2-greps blandebatteri. Det bemerkes opptil flere hull i vegg fra tidligere dusjhjørne, enkelte av hullene er fylt med masse. Hull i vegg forekommer rundt ved underskap og det er tegn på utførte rørlegger arbeider der deler av festene fra det gamle gjenstår på vegg. Det er skjært ut deler av fliser for å få nytt dusjhjørne tilstrekkelig inntil vegg. Fremstår ufagmessig utført. Andre hull i fliser og flisfuger forekommer. Oppheng til håndkler fremstår delvis løse. Oppsprekking av fug vegg/vegg ved vegghengt WC. Vindu av tre plassert i våtsone. Ikke avdekket øvrige skader og forøvrig i grei stand.
7.2.2	Bad Overflate gulv
	Flislagt gulv. Det savnes tilstrekkelig fall på gulvet. Spesielt rundt i nærheten av sluk dusjsone og hjelpesluk tildels under underskap. Flisfug er løsnet deler rundt tiliggende sluk, med riss i flisfug og bom i flis dusjsone. Sprekt flis i hjørne ved tilkomst dør og det registreres bom (hulrom) under enkelte andre fliser.
7.2.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	To stk. sluk i gulv. Slukene er av plast med klemring av plast, slukmansjett ikke synlig. 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 er fuktkontrollert fra hulltaking tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringsdag. Det er også inspisert i luke bak blandebatteri dusjsone. Det er risiko for at (hull) punkteringer, gjennomføringer i våtsoner og bad generelt ikke gir et tett membransjikt, fliser som er frest ut på vegg kan ha skadet membran, ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. I tillegg til overnevnte har membran straks passert sin forventede levetid.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Kjøkkeninnredning med 1-speil fronter av MDF. Benkeplate av laminat. Planlimt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri. Integreert mikroovn, komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Avtrekk over platetopp er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Bemerket fuktsveller på fronter, skrog og underkant benkeplate med bruksslitasje generelt kjøkken. Fuktsveller underkant benkeplate forekommer spesielt ved vanninstallasjoner. Innredningen forøvrig fremstår i normalt god stand. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Knirk, skader og bruksslitasje av parkett. Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdag. Det var ikke krav til komfyrvakt over platetopp og lekkasjesikring av vanninstallasjoner fra byggeår, men anbefales likevel ettermontert.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	- Avløpsrør i plast. - Vannrør i plast, metall og kobber. - Fordelerskap plassert på vegg vaskerom, med drensør. Siklemikk på nedre del av vegg med funksjon for å synliggjøre eventuell lekkasjevann. Bemerkes rustdannelser i bunn på en av sidene fordelerskap innvendig. Det er også en gjennomføring i fordelerskap som ikke er blendet igjen. Ytterligere undersøkelser må foretas. - Veggghengt WC på bad og vaskerom. - Stoppekran plassert bak varmtvannsbereder på vaskerom, funksjonstestet og fungerer etter hensikten. - Opplegg for vaskemaskin på vaskerom. - Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik. Kraner og avløp i oppvaskbenk, utslagsvask og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. Bemerkes svak drenering på servant bad 2.etasje. Vanntrykk kan med fordel justeres ned. Registreres irr på rør/overganger kobberrør. Det er innebygget sisternekasser på bad og vaskerom. Det er ikke registrert spalteåpning i bunn som synliggjør eventuell lekkasjevann som skal ledes til sluk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner. Ytterligere undersøkelser må foretas. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rørleggerarbeider generelt, er utført av autorisert rørleggerbedrift. Det anbefales en gjennomgang av vann/avløpsrør og tilhørende vanninstallasjoner undersøkes og kontrolleres av en autorisert rørleggerbedrift.
10.5	Ventilasjon
	Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken over platetopp. Tilluft til boligen fra ventiler i vinduer. Tilluft til bad og vaskerom med overstrømning i spalteåpning under dørbled. Gjennomføringer på loft er ikke tilstrekkelig undersøkt i overganger/tilkoblinger. Bemerkes mye tape er benyttet i overganger/tilkoblinger og uvisst om dette er tilstrekkelig tett. Ytterligere undersøkelser må foretas. TG2 vurderes da det er tilluft til boligen fra ventiler i vinduer.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250164	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jørgen Leivestad	Jenny Leivestad
Gateadresse	
Elgtråkket 146B	
Poststed	Postnr
FROGNER	2016
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	30867960

Document reference: 1206250164

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: JL, JL

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet baderomsmøbler på bad i 2. etasje. Se vedlegg av tidligere eier for utført arbeid på våtrom første etasje.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tak ble byttet i 2022. Første entreprenør gjorde jobben feil, og det kom dermed vann inn. Det ble etter dette byttet firma og nytt tak ble lagt. Nye gulv på to av soverommene ble lagt. Det er i etterkant tatt fuktprøver uten utslag.

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

Beskrivelse

Fikk fagpersonell på befaring våren 2024 da vi så biller i kjøkkenvinduet. Det ble undersøkt og funnet ut av at billene kom fra en blomsterpote vi hadde i kjøkkenvinduet og ikke skadedyr som bor her.

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

Opplegg for strøm til boden 2025.

Arbeid utført av

Alpha Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble gjort kontroll for brannskiller rett før vi flyttet inn. Sameiet har kvitteringer på dette.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Faglært: - Bytta tak 2022 - Bytta gulv på to soverom 2022 Egeninnsats: - Bytte av terrasse våren 2025. - Malt hus og garasje utvendig sommer 2025.

Arbeid utført av

3K Bygg

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

Ja etter tak bytte i 2022

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

Beskrivelse

Muntlig avtale med bonden som eier gresset at vi fritt kan disponere dette og gjerde inn gressplen.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Tidligere eiers egenerklæring er lagt ved, se vedlegg.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206250164

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vaskerom i 1. etasje utbedret og pusset opp etter fuktskade i vegg mot stue (2019-2022), se vedlegg til egenerklæringsskjema for mer informasjon. Bad i 2. etasje tilfredsstiller ikke gjeldende krav til våtrom, se vedlegg til egenerklæringsskjema for mer informasjon.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rørleggerarbeid utført av Norbeck rør. Elektrikerarbeid utført av Nordengen AS.

Arbeid utført av

Norbeck rør, Nordengen AS

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny membran, utført av oss som egeninnsats. Se vedlegg til egenerklæringsskjema for mer informasjon. Arbeidet er ikke meldepliktig etter pbl.

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt røropplegg på vaskerom (bunnledning og sluk er fra byggeår). Lagt om nye vannrør til kjøkken (rør-i-rør).

Arbeid utført av

Norbeck rør

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje som følge av mangelfull sikring under takarbeid primo 2023. Utbedret på sameiets bekostning (nytt gulv i gang og på et av soverommene i 2. etasje, ny isolasjon og plateledning yttervegg på stort soverom).

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje som følge av mangelfull sikring under takarbeid primo 2023. Utbedret på sameiets bekostning (nytt gulv i gang og på et av soverommene i 2. etasje, ny isolasjon og plateledning yttervegg på stort soverom).

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen mindre sprekker i garasjegulv. Noen sprekker i flislagte gulv på bad og entré.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var tidvis mus på loft 2 av 4 vintre. I forbindelse med brannteknisk utbedring av tak primo 2023 ble all gammel isolasjon med muselort etc. utskiftet og konstruksjonen endret. Opplevde mus i garasje vinteren 2020/2021, og tettet da de åpninger vi kunne se. Ikke oppdaget mus i garasje etter dette.

- 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Elektrikerarbeid på vaskerom utført av Nordengen AS. Selger har montert noen stikkontakter og skiftet noen lysbrytere selv (skiftet fra gamle dimmere til nye vanlige brytere). Foreligger samsvarserklæring for den delen av arbeidet som er utført av faglært. Selger har montert avtrekksventilasjon fra bod i 2. etasje, som opprinnelig ikke hadde ventilasjon. Avtrekket er koblet på avtrekksaggregat på loft.
Arbeid utført av	Nordengen AS.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Div mindre omfattende tømrerarbeider, samt tømrerarbeid, membran og flisarbeider i tilknytning til utbedring av vaskerom, er utført av oss som egeninnsats.

- 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	3K Bygg AS har utført brannteknisk utbedring av takkonstruksjon. Utført på nr. 146 A-C primo 2023 (blant annet denne bruksenheten). Nr 148 A-C skal utbedres i løpet av 2023. Selger har satt opp levegg på terrasse ved egeninnsats.
Arbeid utført av	3K Bygg AS

- 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

Beskrivelse Uteboden i forlengelsen av garasjen (mot syd) er ulovlig oppført av tidligere eier, og utført i strid med krav om forhindring av brannspredning mellom byggverk. Styrets utgangspunkt er at bodene skal rives, men dette er enda ikke gjennomført. Kjøper kan velge om selger skal besørge riving av utebod før overtakelse, eller om kjøper selv vil overta ansvaret.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse Manglende tillatelse. Uteboden i forlengelsen av garasjen (mot syd) er ulovlig oppført av tidligere eier, og utført i strid med krav om forhindring av brannspredning mellom byggverk. Styrets utgangspunkt er at bodene skal rives, men dette er enda ikke gjennomført. Kjøper kan velge om selger skal besørge riving av utebod før overtakelse, eller om kjøper selv vil overta ansvaret.

- 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 utført av GK Takst & Eiendom AS datert 29.08.2022. Flere rapporter ifm reklamasjon på feil knyttet til brannsikkerhet, som ble utbedret i regi av sameiet primo 2023 (med unntak av utvendig bod, se vedlegg til egenerklæringsskjema.)

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet hevet avtalen med opprinnelig entreprenør som startet utbedring av branntekniske forhold på tak, da arbeidet ikke ble utført fagmessig og bygningsmassen ble påført lekkasjer. Partene varslet gjensidig mulige krav mot hverandre etter hevingen, men ingen av partene har tatt ut stevning. Styret engasjerte deretter ny entreprenør, og har siden ikke hørt noe mer fra entreprenøren som ble kastet ut. Antar derfor at hevingssaken er et avsluttet kapittel.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet skal i utgangspunktet være i stand til å møte sine forpliktelser med dagens kontantbeholdning og nivå på felleskostnader. Men ettersom brannteknisk utbedring kun har blitt utført på nr 146 A-C, kan ikke vi garantere for at det ikke oppstår uforutsette utgifter ifm utbedring av nr 148 A-C. Risikoen for dette går over på kjøper ved overtakelse. Det fremstår imidlertid lite trolig, ettersom gjenstående utbedring på 148 går ut på det samme som ble utført på 146.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

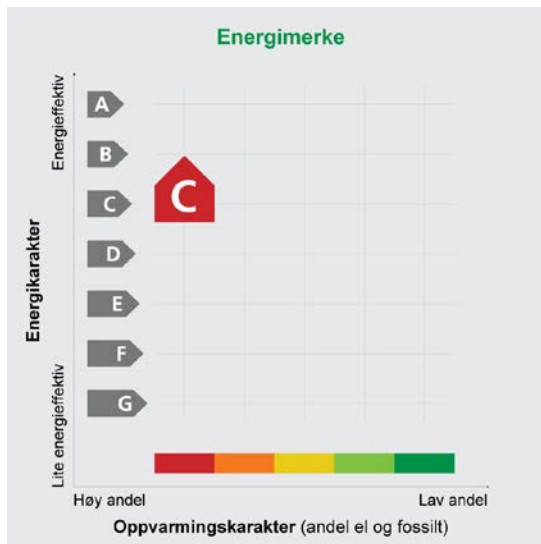
Vet om naboer som tidvis har fanget mus på loft og i garasjer.

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

☒ Nei ☐ Ja

Adresse	Elgtråkket 146 B
Postnr	2016
Sted	FROGNER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	294
Bnr.	97
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	24934586
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1432429
Dato	17.08.2022

Innmeldt av Marius Klausen



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Elgtråkket 146B - Nabolaget Lindeberg - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lindeberg stasjon Linje R13	16 min 1.4 km
Lindebergkrysset Linje 425	21 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	19 min

Skoler

Frogner skole (1-10 kl.) 975 elever, 44 klasser	7 min 3.8 km
Vesterskaun skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 7 km
Asak skole (1-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	11 min 7.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	18 min 12.7 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	19 min 13.5 km

«Stille og rolig Behagelig nabolag.
Nærhet til skog og mark. Kort vei til
byer.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

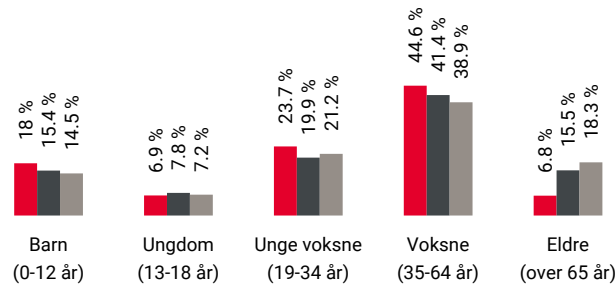
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lindeberg	1 434	558
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lindeberg Fus barnehage (1-5 år) 65 barn	15 min 1.4 km
Frogner aktivitetsbarnehage (0-5 år) 32 barn	7 min 3.8 km
Brusletta barnehage (0-5 år) 66 barn	7 min 4 km

Dagligvare

Kiwi Frogner Lillestrøm	7 min
Nærbutikken Ullersmo Fengsel	7 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



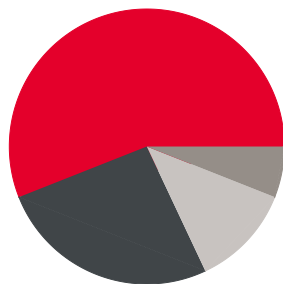
Gateparkering

Lett 81/100

Sport

	Lindeberg ballbane Ballspill	16 min	1.4 km
	Melvold skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	6 min	3.6 km
	Centerklinikken	9 min	
	Nemus Fysio	9 min	

Boligmasse



56% enebolig
26% rekkehus
6% blokk
12% annet

Varer/Tjenester



Romerikssenteret

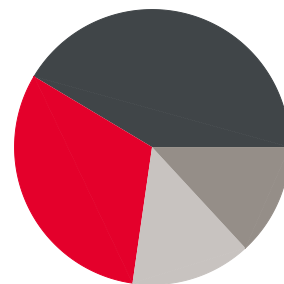
9 min



Frogner apotek Sørums

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
41% 6-12 år
13% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

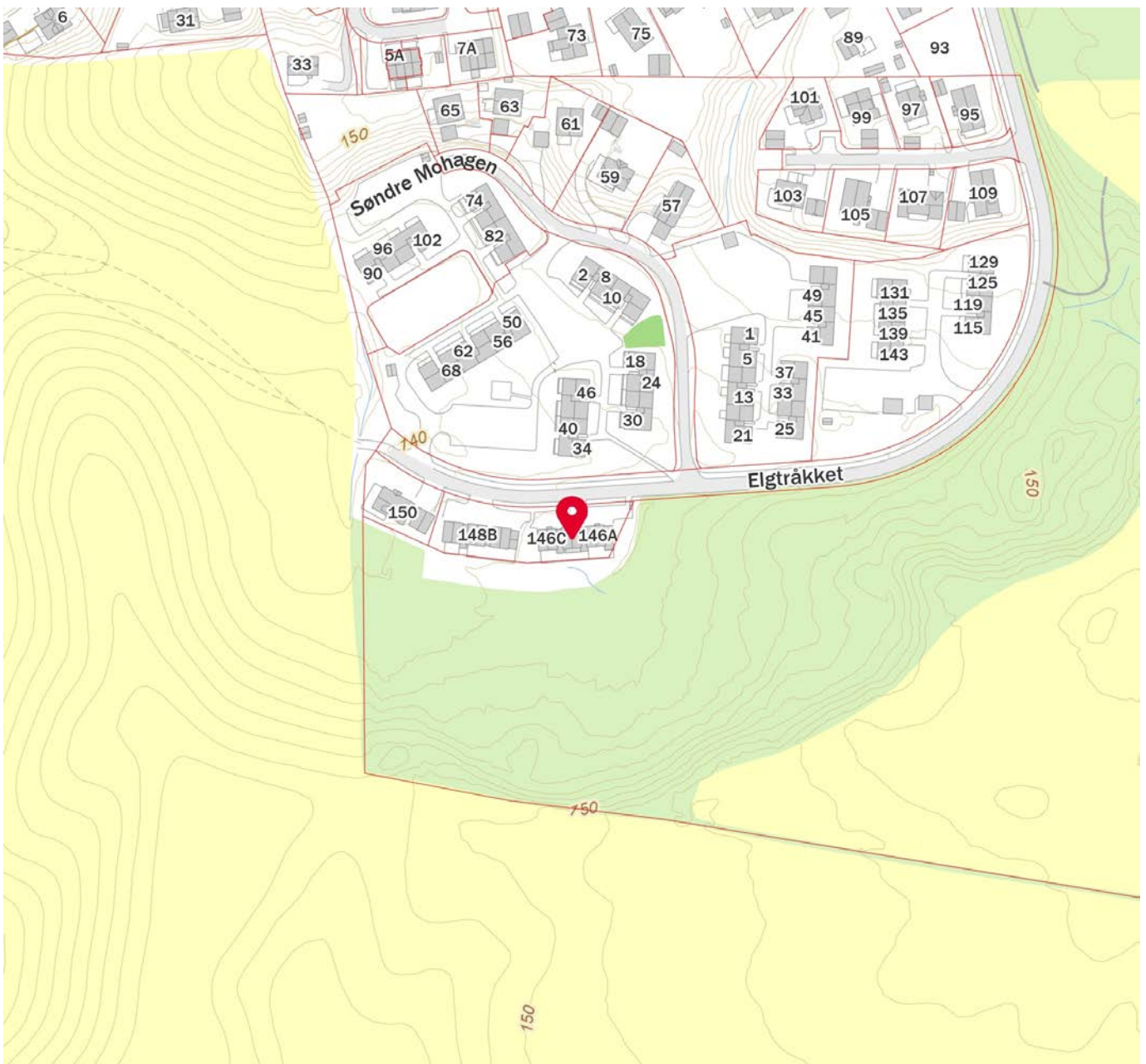
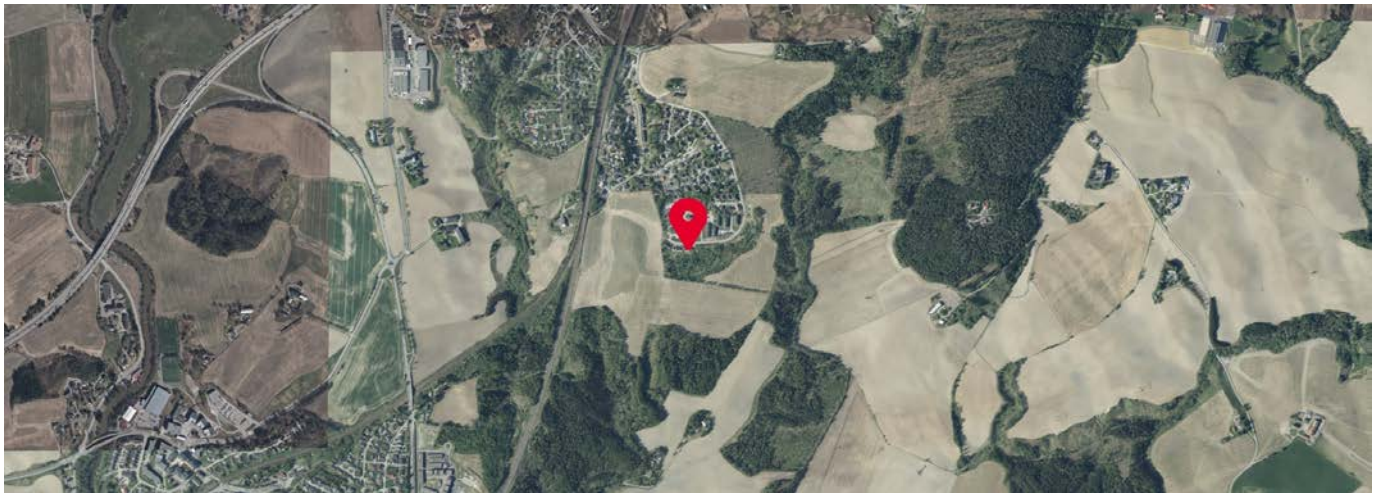
Lindeberg

Lillestrøm kommune

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 20.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	294	Bruksnr.	97	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Elgtråkket 146B, 2016 FROGNER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	-3 480,55 kr
Renovasjon	4 093,68 kr
Vann	-2 321,09 kr
Sum	-1 707,96 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Mat/restavfall 360 liter	25%	1 stk	12652.00	1/3	0 %	4 217,34 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	1 stk	1178.52	1/1	0 %	1 178,52 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	1 stk	1447.16	1/1	0 %	1 447,16 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	95 m ³	36.42	1/1	0 %	3 459,95 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	95 m ³	52.53	1/1	0 %	4 990,54 kr
					Sum	15 293,51 kr

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: <https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler>.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 20.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	294	Bruksnr.	97	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Elgråkket 146B, 2016 FROGNER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
27039505	3340	02.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	92

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 20.08.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt						Kilde: Lillestrøm kommune			
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	294	Bruksnr.	97	Festenr.	0	Seksjonsnr.	5
Hovedadresse	Elgtråkket 146B								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.

Eiendomsskatt

Produsert: 20.08.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	294	Bruksnr.	97	Festenr.	0	Seksjonsnr.	5
Hovedadresse	Elgtråkket 146B								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2025	0.00

**FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED
EIENDOMSFORESPØRSLER.**

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Plan nr. 140

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for:

MOHAGEN BOLIGOMRÅDE

– del av eiendommene 94/1, 94/9 og 94/49

Vedtatt av Sørums kommunestyre sak nr. 58/01, dato 17.10.2001, rev.
04.06.04, rev 01.04.05, rev. 17.02.06,
Med revisjon D. Mindre endring, sist rev 03.12.14

Mona Granbakken Mangen
Ordfører

§ 1 GYLDIGHETSOMRÅDE

Disse bestemmelser gjelder for det området som på plankart nr. 0030/ 1.01E- er vist med reguleringsgrense.

§2 GENERELT

Området er regulert til følgende formål iht. PBL1985, § 25:

- Bygeområder for boliger
- Trafikkområder, offentlige
- 5. Spesialområder
- 7. Fellesområder

Området er regulert til følgende formål ihht PBL2008, §12-5:

1: Bebyggelse og anlegg

- Felt B2, Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse 1113, totalt ca. 4,9daa
- Felt F1, Lekeplass 1610, totalt ca. 0,8daa

3: Grønnstruktur

- Friområde 3040, totalt ca. 8,3 daa

Hensynssone iht. PBL 2008, § 12-6

1: Hensynssone

- Faresone kvikkleireskred, totalt ca. 14daa.

§3 FELLESBESTEMMELSER

1. UTBYGGINGSREKKEFØLGE.

- 1.1 Før det gis igangsettingstillatelser for boliger innenfor B4, B5 og B6, skal Elgråkket være ferdigstilt i henhold til reguleringsplanen med kjørevei og tilhørende fortau fram til og med avkjøringene til B1, og krysset mellom Elgråkket og Lindebergveien skal være ferdigstilt i henhold til byggeplan godkjent av Vegvesenet. Senest ett år etter at 1.byggetillatelse for boliger på B4, B5 eller B6 er gitt, skal Elgråkket i henhold til

reguleringsplanen med kjørevei og tilhørende fortau, være ferdigstilt fra B1 og fram til og med avkjøringen til det respektive feltet det er gitt byggetillatelse for.

- 1.2.1 Felles lekeareal F1 skal være opparbeidet før kommunen gir brukstillatelser innenfor byggeområde B1 og B2, dersom bygninger ferdigstilles vinterstid, skal lekeareal F1 opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.
- 1.2.2 Felles lekeareal F3 skal være opparbeidet før kommunen gir brukstillatelser innenfor byggeområde B4, B5 og B6. Dersom bygninger ferdigstilles vinterstid, skal lekeareal F3 opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.
- 1.2.3 Lekeplassene F5 1 og F5 2 skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering og oppsetting av sklie, huske, klatrestativ, vippeleke og sandkasse. Del av arealet skal være tilnærmet flatt, og ha en jevn, hard flate uten fast lekeutstyr. Areal og lekeapparater utformes i samsvar med sikkerhetsforskrift av 6.juli 1996. Lekeareal skal inngjerdes.
- 1.2.4 Kvartalslekeplassen F4 skal opparbeides med grusdekke. Den skal utstyres med fotballmål. Der det er skråning skal det settes opp mur. Kvartalslekeplassen skal inngjerdes med gjerde i minimum 1 meters høyde.
- 1.2.5 Bekken langs Elgfaret skal lukkes iht. byggeplan godkjent av kommunen før det gis brukstillatelser på område B2.

2. TOMTER OG BYGNINGSPLASSERING PÅ REGULERINGSKARTET.

Tomtedeling og bygningsplassering vist på eget kart er veiledende.

3. SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK, (BYGGESØKNAD).

Med søknad skal det sendes inn utomhusplan som redegjør for:

- Terrengforhold, (eksisterende- og prosjekterte koter).
- Vegetasjon, (eksisterende og ny).
- Bygningers plassering med høydeangivelse, (herunder også evt. senere planlagt garasje).
- Forhold til bebyggelse på naboeiendommer.
- Tekniske forhold som overflatevann/ slukplassering, belegg, renovasjonsstativer, postkasser, belysning, høyder- og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper og rekkverk.
- Perspektivtegninger og illustrasjoner som viser hvordan fjernvirkningen av ny bebyggelse tar hensyn til kulturlandskapet.

4. VEI, VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Tekniske planer for veier, vann- og avløpsledninger skal godkjennes av kommunen før det gis tillatelse til tiltak, (byggetillatelse).

5. VEGETASJON.

Det må ikke plantes trær eller busker som kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Mot parkeringsplasser skal grunneier sørge for planting av busker og trær. Rundt trafokiosker skal grunneier sørge for planting av busker og trær– fortrinnsvis nåletrær. Vegetasjon innen avmerket område fritt for bebyggelse i B2, skal vernes både i byggeperioden og senere.

På felles grøntområder og på deler av lekearealer som ikke opparbeides, skal eksisterende vegetasjon tas vare på og foredles. Vegetasjon som fjernes skal erstattes med nyplanting av stedstypiske sorter. Områder uten eksisterende vegetasjon skal jordkles, tilsås og beplantes.

6. KABLER.

Alle kabler som føres inn i området og interne kabler, skal føres fram som jordkabler.

7. UTFORMING AV BYGNINGER OG ANLEGG.

Kommunen skal ved behandling av søknader om tillatelse til tiltak, påse at bebyggelsen får en harmonisk utforming. Bygninger i samme tun eller gruppe skal estetisk tilpasses hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming.

8. FRISIKTSONER.

Alle frisiktsoner utformes i henhold til veinormalene fra Statens Vegvesen. De regulerte frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon, gjenstander og byggverk, m.v. som rager mer enn 0,5 m over de tilstøtende veiers nivå.

9. STØYSKJERMING.

Ny bebyggelse innenfor områder med for høyt støynivå fra Gardermobanen, kan av kommunen kreves støyisolert. For B2 gjelder Retningslinje T-1442/2012. Tilfredsstillende støyforhold skal dokumenteres i byggesaken.

10. GODKJENNING AV PLANER

Planer for utforming og innhold på felles grøntarealer og lekeplasser skal forelegges kommunen for godkjenning samtidig med søknad om byggetillatelse for teknisk infrastruktur.

11. PRIVATE AVTALER.

Etter at denne reguleringsplanen er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med reguleringsplanen med bestemmelser.

12. DISPENSASJON.

Når det foreligger særlige grunner, kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan med bestemmelser, jfr. Plan- og Bygningslovens § 7.

13. TERRENGARBEIDER

Det tillates utover dette nødvendige geotekniske terrengarbeider innenfor Friområde og Felles lekeplass F1, øst for B2, innenfor gnr./bnr. 94/49, for å sikre tilstrekkelig områdestabilitet både for ny bebyggelse innenfor B2, og eksisterende bebyggelse innenfor B1. Geotekniske terrengarbeider og sikringstiltak skal detaljprosjekteres av

Geoteknisk fagkyndig og videre følges opp av ansvarlig foretak under anleggsfasen. Geotekniske terrengarbeider på gnr./bnr. 94/49 skal ferdigstilles før igangsettingstillatelse blir gitt for bebyggelse innenfor Felt B2.

§4. BYGGEOMRÅDER

1. BOLIGER.

1.1 Byggeområde B1.

I område B1 tillates oppført småhus – frittliggende eneboliger og sammenkjedede eneboliger, tillatt utnyttelsesgrad er 25 % BYA.

Bebyggelsen kan oppføres med maks. mønehøyde 8,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal ha saltak. Arker og taksammenskjæringer tillates.

Carport/ garasje kan plasseres inntil nabogrense der den bygges sammen med naboens carport/ garasje og inntil 1 m fra nabogrense ellers. Disse avstander gjelder også om carport/ garasje er sammenbygd med boligen.

Boliger kan plasseres inntil 1 m fra regulert grøftekant ved felles adkomstvei.

1.2 Byggeområde B2.

I område B2 tillates lavblokk, tillatt utnyttelsesgrad er 35 % BYA. Bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde eller mønehøyde 9,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen tillates med skråtak eller flate tak. Arker og taksammenskjæringer tillates. I tillegg tillates trapperom for adkomst til tak/takterrasse med maksimal gesims- eller mønehøyde inntil 11 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Adkomst til tak skal være inntrukket minimum 1,8 meter fra gjennomsnittlig fasadeliv mot Elgfaret og for bygg mot eiendom gnr./bnr. 93/21 skal trapperommet trekkes inn 3 meter. Garasjer legges primært i bebyggelsens kjelleretasje. Bebyggelse kan plasseres inntil 6 m fra regulert grøftekant langs Elgfaret. Byggearbeider skal utføres iht. geoteknisk rapporter for området og § 4 fellesbestemmelser, punkt 13.

Adkomst til bebyggelsen skal være som anvist med pil på plankartet, med mulighet for sidevegforskyvninger. Endeling plassering fastsettes ved behandling av rammesøknad. I bygge- og anleggsperioden gjelder T-1442/2012, kapittel 4. For arbeid som antas å kunne overskride støygrensene skal kommunens helsemyndigheter forhåndsvarsles. Det skal utarbeides en plan for trafikkavvikling og sikring av området i byggeperioden som vedlegges søknad om byggetillatelse.

Eventuelle støttemurer må være av naturstein og ha høy estetisk kvalitet. Eventuelle støttemurer over 1 meter er søknadspliktige. Støttemur mot gnr./bnr. 93/21 skal ikke være en utilbørlig ulempe for beboerne på eiendommen.

1.3 Byggeområde B4.

I område B4 tillates oppført småhus – frittliggende eneboliger og sammenkjedede eneboliger, tillatt utnyttelsesgrad er 25 % BYA.

Bebyggelsen kan oppføres med maks. mønehøyde 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal ha saltak. Arker og taksammenskjæringer tillates.

Carport/ garasje kan plasseres inntil nabogrense der den bygges sammen med naboens carport/ garasje og inntil 1 m fra nabogrense ellers. Disse avstandene gjelder også om carport/ garasje er sammenbygd med boligen.

Boliger kan plasseres inntil 1 m fra regulert grøftekant ved felles adkomstvei.

1.4 Byggeområdene B5

I området kan det bygges eneboliger. Det skal bygges med underetasje. Bebyggelsen kan oppføres med en maks. BYA på 20 %. Maks. mønehøyde er satt til 8,0 m. Garasjer/carporter skal fortrinnsvis legges på boligens underetasjenivå. Garasje/carportløsninger kan plasseres inntil nabogrense der den bygges sammen med naboens garasje/carport, ellers inntil 1 m fra nabogrense. Disse avstander gjelder også om garasje/carport er sammenbygd med boligen. Boliger kan plasseres inntil 2 meter fra regulert formålsgrænse mot felles atkomstveg.

1.5 Byggeområde B6

I områdene tillates oppført leiligheter, tillatt utnyttelsesgrad er 35 % BYA. Bebyggelsen kan oppføres med maks. mønehøyde 9,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal ha saltak. Arker og taksammenskjæringer tillates. I B5 skal garasjer legges fortrinnsvis i bygningenes kjelleretasje. Leilighetsbygg kan plasseres inntil 3 m fra regulert grøftkant ved felles avkjørsel. Lekeplass skal være 50-150 m² stor og ha maksimal gangavstand 50 m fra inngangen i de boliger den skal betjene. Avstanden kan være inntil 100 m dersom det er direkte øyekontakt mellom leilighet og lekeplass. Det skal være en lekeplass pr. 15 boliger. Lekeplass skal ha noe fast dekke for trehjulsykling. Bestemmelser til reguleringsplan for Mohagen

2. TRAFIKKOMRÅDER, OFFENTLIGE.

2.1 Samlevei med fortau, Elgråkket.

Vei og fortau skal bygges som vist på plankartet innenfor de reguleringsbredder- og med de byggegrenser som er angitt. Det skal anlegges fartshumper på Elgråkket. Utformingen av humpene gjøres i henhold til Statens Vegvesens håndbok 017 Veg- og gateutforming, "hump ved fartsgrense 30 km/t på veg uten busstrafikk".

2.2 Annet veiareal.

Arealet skal bygges som vist på plankartet.

3. FELLESOMRÅDER, PRIVATE.

3.1 Felles atkomstveger og parkering skal bygges som vist på plankartet innenfor de reguleringsbredder som er angitt.

3.2 For eneboliger skal det avsettes minimum 4 p-plasser på egen grunn, hvorav 2 plasser skal være i garasje/carport. For sammenkjedede eneboliger skal på egen grunn, opparbeides min. 2 parkeringsplasser. For leiligheter skal det i fellesanlegg, opparbeides min. 1,5 plasser pr. boenhet.

3.3 Felles lekeområde F1 er felles for boligene i område B1 og B2. Felles lekeområde F3 og F4 er felles for boligene i område B4, B5 og B6.

3.4 Felles atkomstveg V1 skal være ferdig opparbeidet senest 1 år etter at 1. byggetillatelse på tilliggende boligområde er gitt.

3.5 Lekeplassene skal være ferdig opparbeidet senest 1 år etter at 1. byggetillatelse på tilliggende boligområde er gitt.

Kommune: 3205 Lillestrøm

Eiendom: 3205/294/97/0/5

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

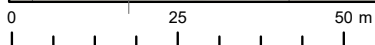
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 20.8.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/294/97/0/5

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 20.8.2025



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

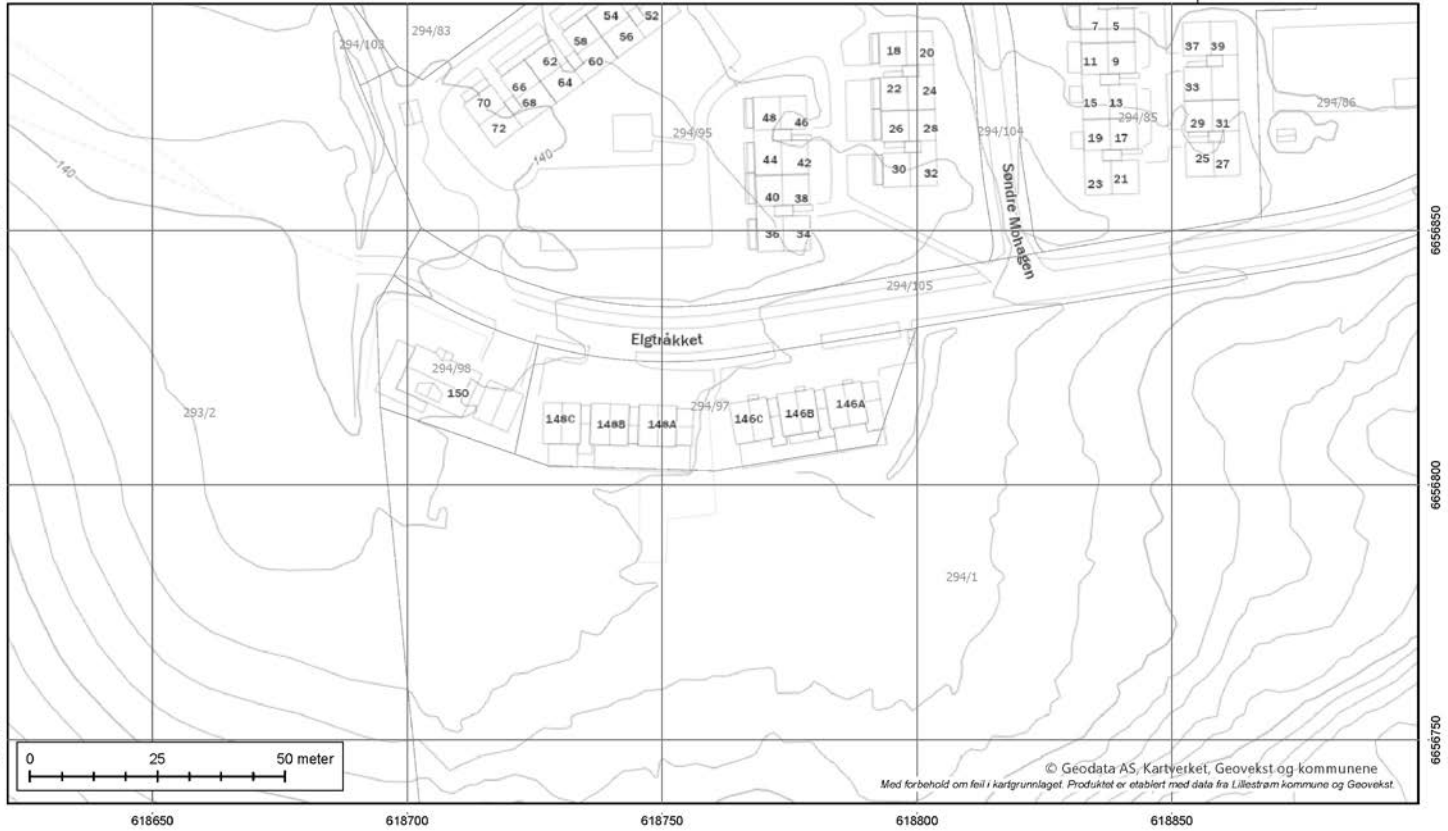
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

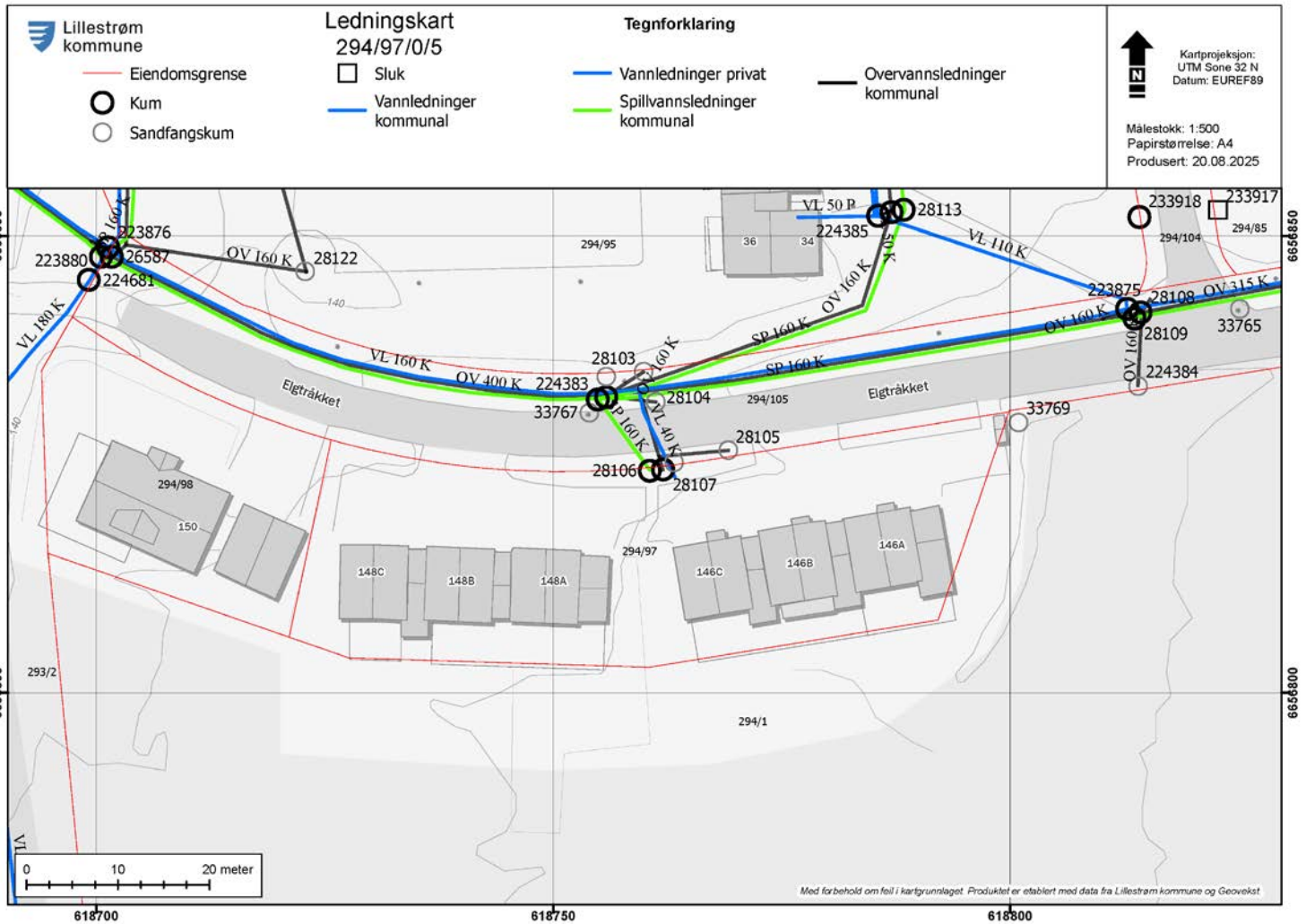
Høydekurver

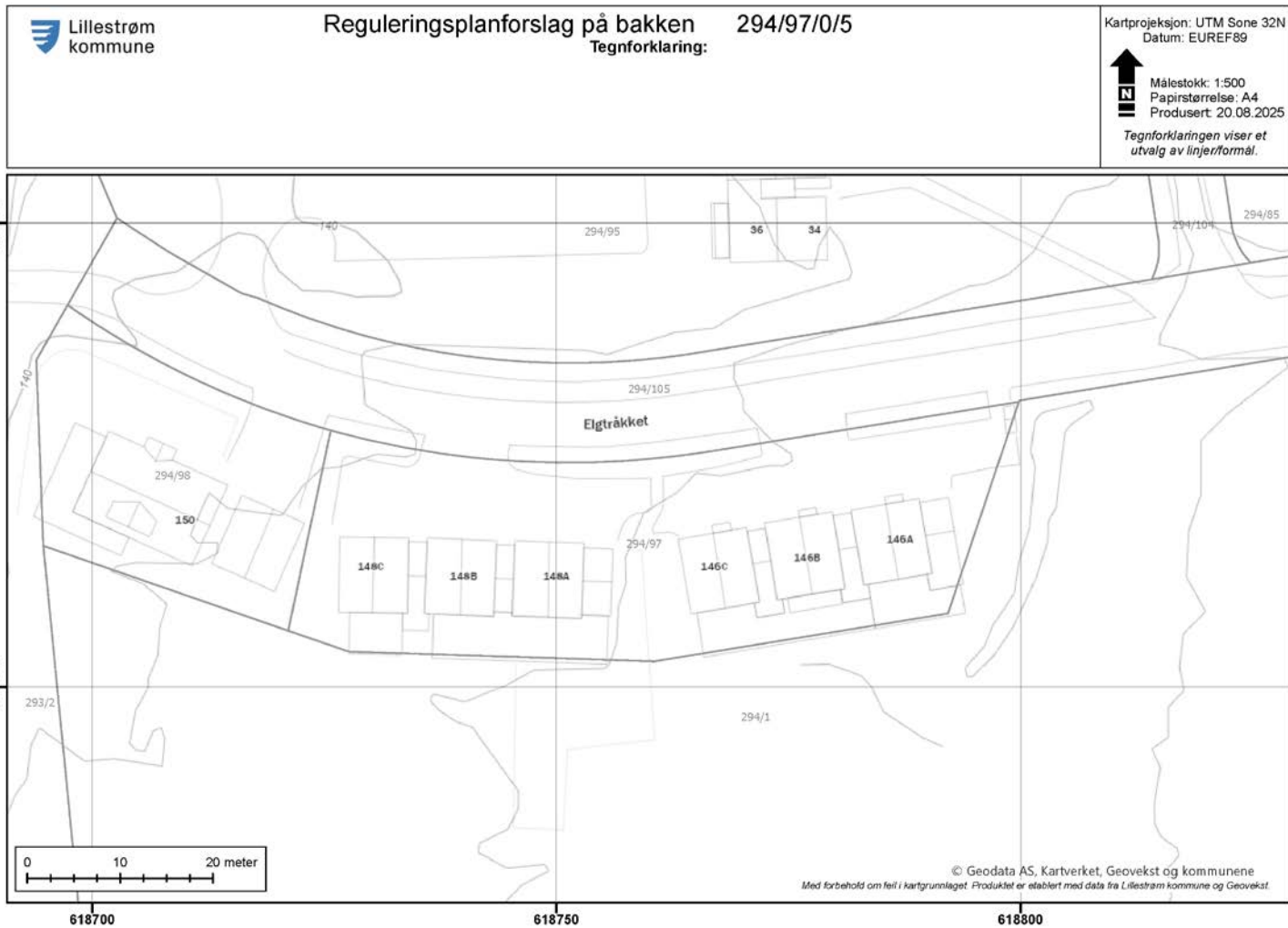
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

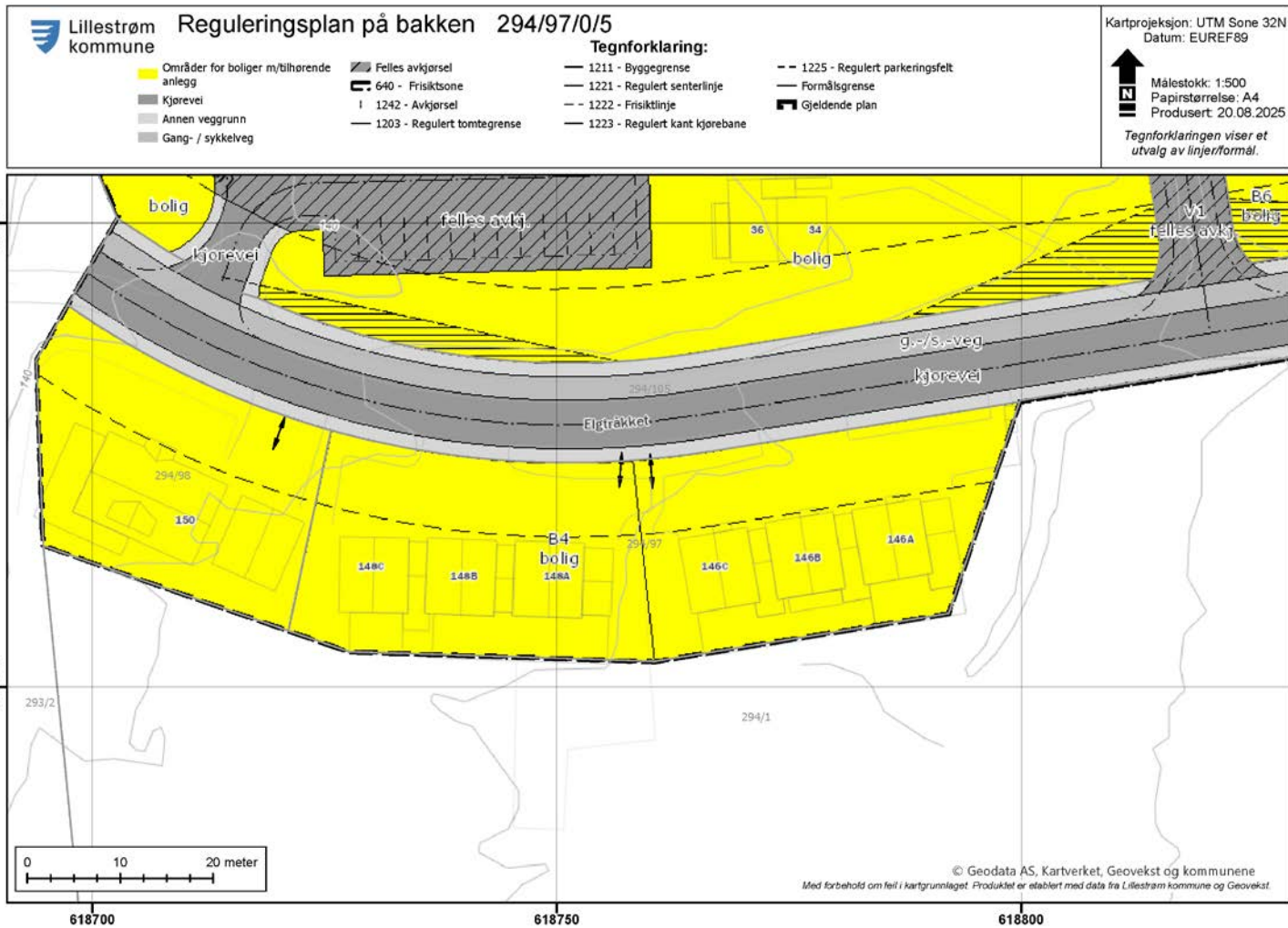
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer











Adkomst til eiendom 294/97/0/5

Kartet viser eiere av veger.

Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune). Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

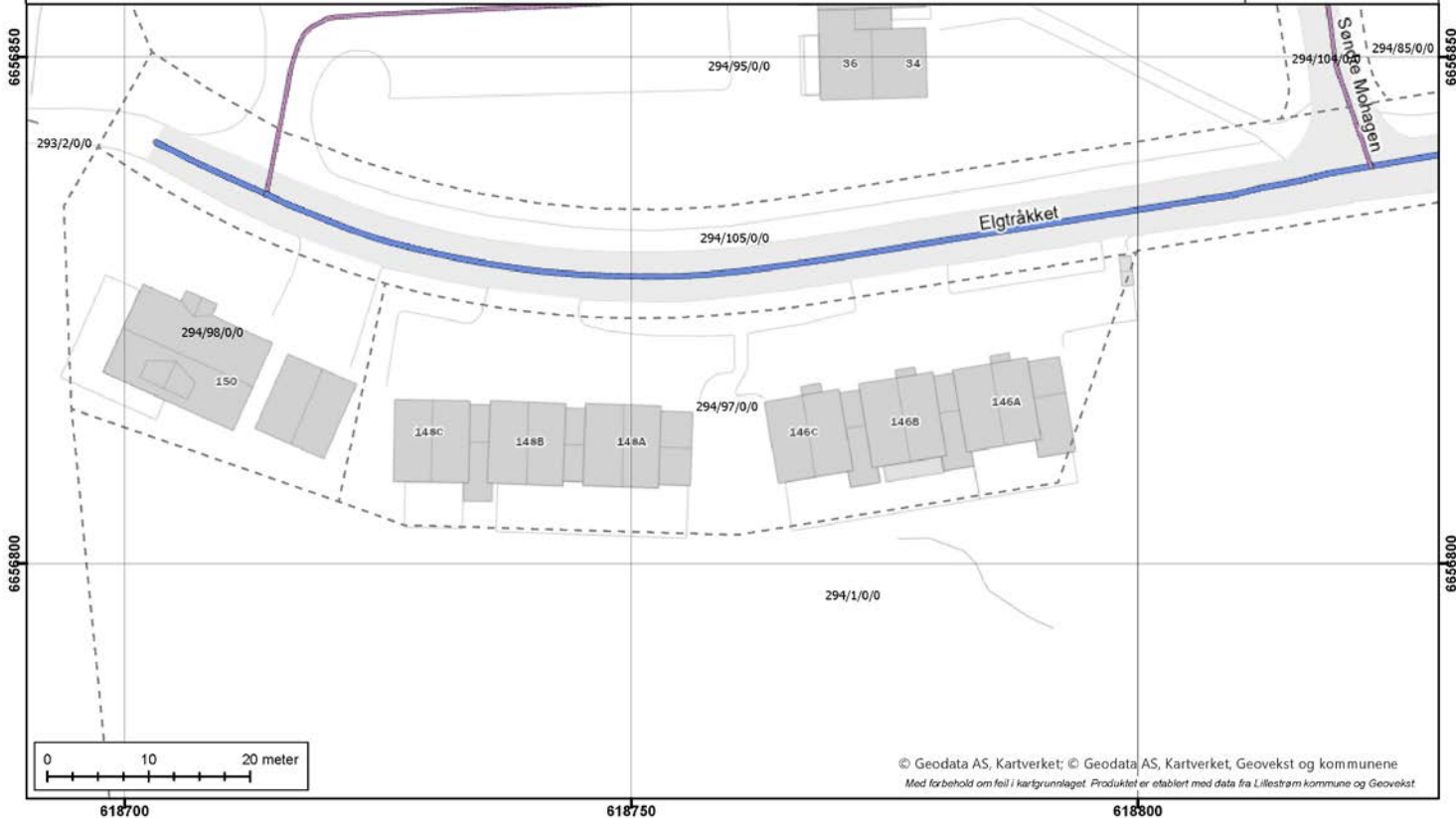
Tegnforklaring

	Europaveg		Skogsbilveg
	Riksveg		Annen veg
	Fylkesveg		Eiendomsgrense
	Kommunal veg		
	Privat veg		

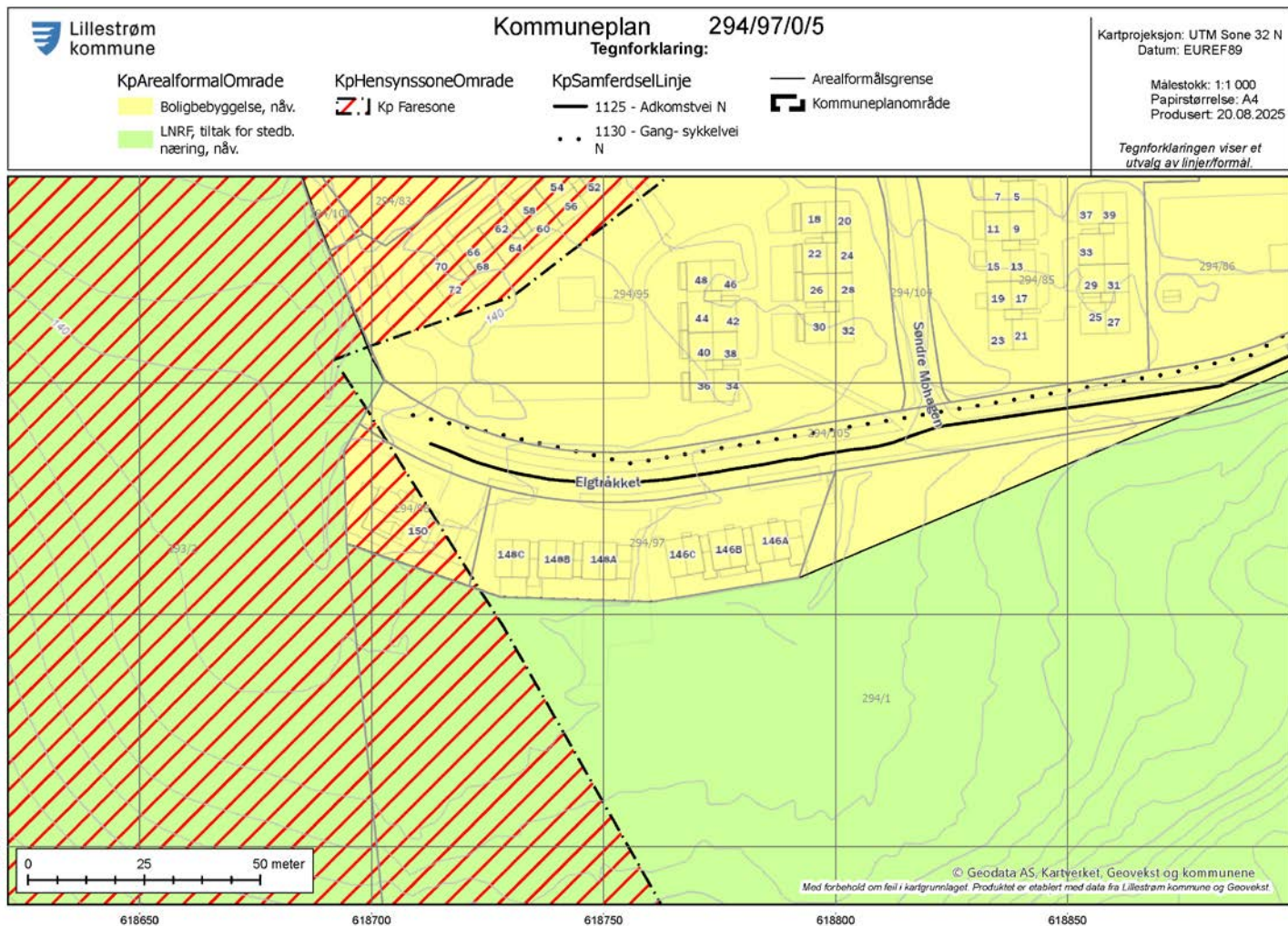


Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.08.2025



© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.





Sorum Kommune
Byggesak

Se mottakertabell

Dato	Vår Ref.	Saksbehandler	Deres Ref.
22.02.2012	12/04133-1	Hans Olav Balterud	

94/97 Vedtak om ferdigattest

TILTAKSART:	Kjede/rekkehus
TILTAKSTYPE:	Nytt bolig - boligformål over 70 m2
EIENDOM:	94/ 97/ 0/ ELGTRÅKKET 146C; 94/ 97/ 0/ ELGTRÅKKET 146B; 94/ 97/ 0/ ELGTRÅKKET 146A; 94/ 97/ 0/ ELGTRÅKKET 148C; 94/ 97/ 0/ ELGTRÅKKET 148A; 94/ 97/ 0/ ELGTRÅKKET 148B
ANSVARLIG SØKER:	Løken Eiendom og Bygg AS
TILTAKSHAVER:	

Med dette gis ferdigattest for byggearbeid, 6 stk eneboliger i kjede på eiendommen gnr/bnr 94/97.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltakene gjennom vedtak av 25.09.2007. Vedtaket ble gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34. Den fremlagte dokumentasjonen bekreftet at alle krav og betingelser som er gitt i tillatelsen, og som følger av gjeldende bestemmelser var dokumentert oppfylt. Det gjensto imidlertid innsendelse av sluttrapport for avfallshåndtering. Frist for innsendelse av sluttrapport ble satt til 01.11.2007, men slik dokumentasjon er ikke mottatt.

Etter henvendelse fra en av eierne, Haltbakk pr. telefon den 21.02.2012 har kommunen foretatt en ny gjennomgang av saken, På bakgrunn av tiden som er gått og etter en helhetlig vurdering av mangelens alvorlighetsgrad finner kommunen at saken kan avsluttes uten videre oppfølging fra kommunen. Det er i mellomtiden også foretatt et tilsyn i saken.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelser med senere godkjente endringer og sendes alle registrerte hjemmelshavere med kopi til ansvarlig søker og tiltakshaver.

—

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 1-9. Evt. klage

Besøksadresse:
Vektergården -Sørumsandvegen
77, 1920 SØRUMSAND
Postadresse:
Postboks 113, 1921 Sørumsand
Fakturaadresse
PB 3, 1921 Sørumsand

Sentralbord:
63 82 53 00
Faksnr.:
Direkte innvalg:
+47 63 82 54 96

www.sorum.kommune.no

E-post:
postmottak@surum.kommune.no
Org nr.:
942645295

sendes *Seksjonen for plan- og utbygging, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av kommunens miljø- og utviklingsutvalg. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *fylkesmannen i Oslo og Akershus* til avgjørelse. I h.h.t. forvaltningslovens § 18, jf. § 19 har de som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens nettsider eller ved direkte henvendelse.

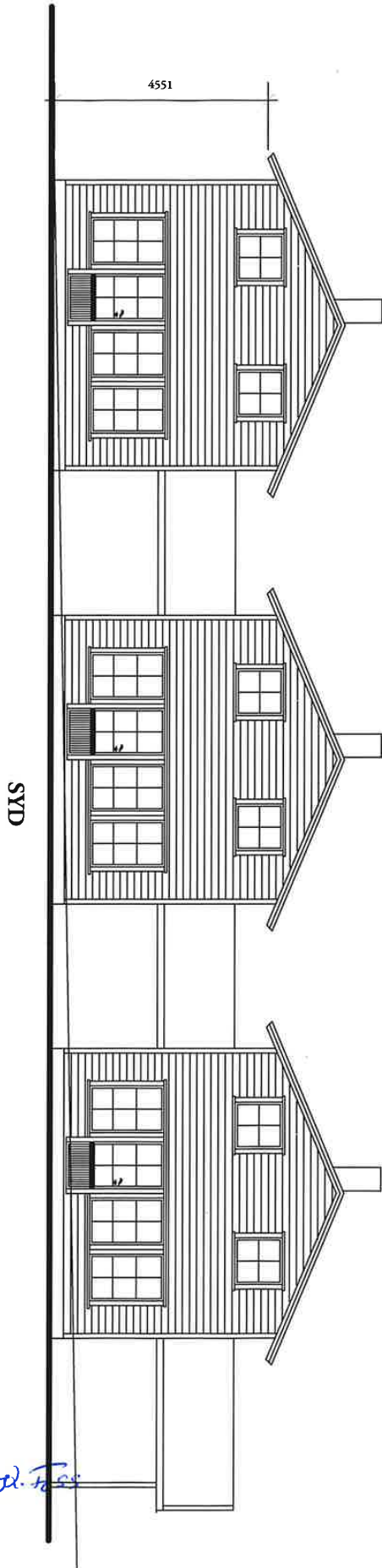
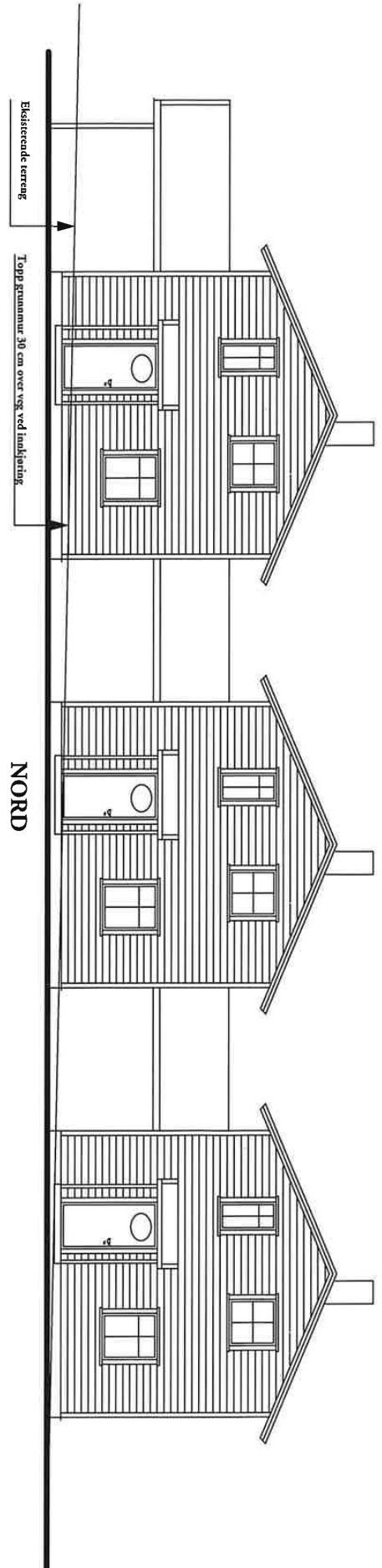
Med hilsen

Hans Olav Balterud
Avdelingsingeniør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Kopi til: Østre Romerike brann- og redningsvesen ;Løken Eiendom og Bygg AS

1 02. 2007



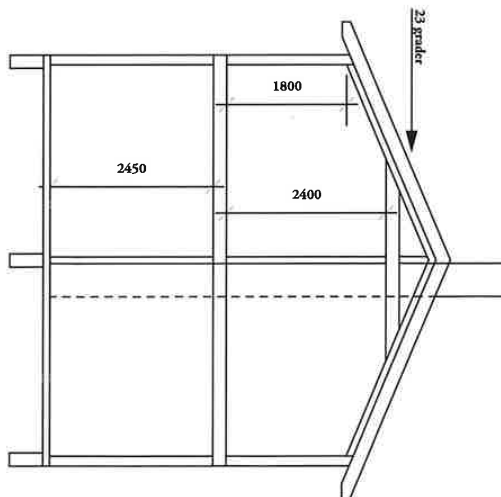
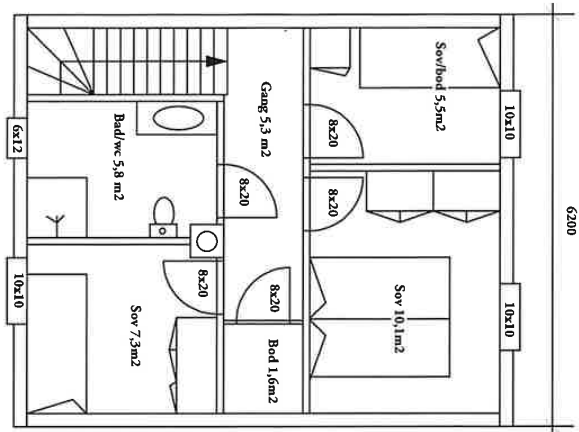
01.12.06
Fasader - M = 1:120
Adresse: Mohagen
Gnr 94, bnr 97
Tiltakshaver: Løken Eiendom og Bygg AS
Bebyggd A = 200 m²
Bruksa = 300m²

73/07
22.02.07

Jur

22.02.07

1 02 2007



01.12.06
Plan 2 etg / snitt - M = 1:100
Adresse: Mohagen
Gnr 94, bnr 97
Tiltakshaver: Løken Eiendom og Bygg AS
Bebyggd A = 200 m²
Bruksa = 300m²

73/07
22.02.07
Jur
D. Ross

The image displays three identical floor plans of a house, arranged horizontally. Each plan includes the following details:

- Garasje 19,5 m²**: A large garage area on the left side of each unit.
- Stue/kjøkken 32 m²**: A combined living and kitchen area in the center.
- Bad 4,0 m²**: A bathroom located between the living area and the bedrooms.
- Sovekammer/hod 3,4 m²**: A bedroom or study area at the top of each unit.
- Sovekammer 8,20 m²**: A second bedroom on the right side of each unit.
- Gang/hall 3,1 m²**: A central hallway connecting the rooms.
- 10x21**: A semi-circular entrance or porch area at the top of each unit.
- 10x16**: Two rectangular windows or doors on the right side of each unit.
- 10x12**: A small rectangular area at the bottom of each unit, possibly a storage room or utility area.

The overall dimensions of the entire structure are **7500** (width) by **6200** (height). The individual units are separated by vertical lines, and the entire set is flanked by vertical lines on the far left and right.

73/07
22.02.07
Der 22.02.07

Mangler data
Mangler data
Mangler data

Vår referanse:
1206250164

Vår saksbehandler:
Søndre Østbye
Svarstad

Telefon:
954 05 333

Vår dato:
20.08.2025

Megleropplysninger på Elgråkket 146B - gnr. 294, bnr. 97, snr. 5 (Ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn

Jenny Leivestad
Jørgen Leivestad

Adresse

Elgråkket 146 B, 2016 Frogner
Elgråkket 146 B, 2016 Frogner

Fødselsdato

17.12.1998
08.09.1998

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn	Tlf.	E.post.		
	JØRGEN LEIVESTAD	94780003	joe-lei@outlook.com		
Informasjon om eiendommen					
eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
org.nr:	927 370 689		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med		☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for	Forsikringsselskap og polisenr.				
Har hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i		☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?		
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☒ Nei	Evt. vilkår for fremleie?		
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?		
Lån, andel fellesgjeld og formue					
långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1	DNB	1127 481	01.08.42	8,5	10 535
2					
Betaler avdrag på fellesgjelden?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er andel fellesgjeld?		Kr 187 913			
pr. mnd.	Kr 1755	Er det restanse?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr
Avregnes	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
renteinntekter kr:		renteutgifter kr:			
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for opplysningene?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:		Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Mangler data

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post sondre.svarstad@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Sondre Østbye Svarstad
Eiendomsmeglerfullmektig
sondre.svarstad@aktiv.no

Vedtekter:

Februar 2022

Sameievedtekter for Boligsameiet

Elgråkket 146-148

§1 Boligsameiet Elgråkket 146-148

Sameiets navn er Boligsameiet Elgråkket 146-148

§2 Formål

Formålet er å ivareta seksjonseierens felles interesser gjennom drift og vedlikehold av fellesanlegg og sameiets eiendom gnr : 94 bnr: 97 i Sørums kommun, Elgråkket 146-148, 2016 Frogner.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, j.fr. eierseksjonsloven §45.

Sameiet består av 6 seksjoner ihht oppdelingsbegjæring. Sameierbrøk 80/480.

§3 sameiets organer

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet, hvortil samtlige eiere av seksjoner har møterett og stemmerett.

§4 innkalling til ordinære årsmøter.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet minst 8 - åtte – og høyst 20 – tyve – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Styrets årsberetning og revidert regnskap skal sendes ut senest sammen med innkallelsen. Før innkallelse til årsmøte skal styret sende ut en frist for å melde inn saker til årsmøtet. Dette for at seksjonseierne og styret skal ha tid til å ta stilling til sakene som meldes inn før årsmøtet gjennomføres.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig på årsmøtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøte

1. Behandle styrets eventuelle årsberetning
 2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår 3.
- Velge styremedlemmer, styreleder velges særskilt.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret før frist for dette går ut. Fristen settes av styret i forkant av innkallelse til årsmøte. Forslag som gjelder endringer av vedtekter eller som vil medføre vesentlige økonomiske belastninger for den enkelte sameier eller for sameiet som helhet, må forelegges styret før innkallelsen til årsmøte, slik at hovedinnholdet kan beskrives i møteinnkallingen.

Årsmøtet kan bare treffe vedtak i saker som er særskilt angitt i innkallelsen. Hvis alle seksjonseiere er tilstede på årsmøtet, og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutninger i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke

er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag fremsatt i møtet.

Årsmøtet ledes av styreleder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokoll skal signeres av møteleder og minst en seksjonseier som utpekes av de som deltar på årsmøtet. Protokoll skal til en hver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§5 Ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte innkalles på samme måte og med samme frist som ordinært årsmøte. Om nødvendig kan ekstraordinært årsmøte innkalles på kortere varsel, som likevel skal være minst 3 – tre – dager.

§6 stemmerett – fullmakter

Hver seksjonseier har en stemme pr. seksjon vedkommende eier i sameiermøte. Foruten eieren har et husstandsmedlem møte og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektig skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

§7 Flertallskrav

I sameiet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Det kan ikke avgis stemme for seksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Jfr eierseksjonsloven §52

Gjeldende flertallskrav fremkommer av eierseksjonsloven §49 – 51.

§8 Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer, hvorav en leder. Styret velges av årsmøtet. Videre velges varamenn i det antall årsmøtet bestemmer. Årsmøtet utpeker ved særskilt votering styrets leder.

Styremedlemmenes funksjonstid er ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Styret kan ikke uten fullmakt fra årsmøtet treffe beslutning om å rive, selge eller bygge om de bygg sameiet eier.

Vedtak i styremøte treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

Styremøte avholdes når styreleder eller to styremedlemmer finner det nødvendig. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende eller økonomisk særinteresse i.

§9 Regnskapsførsel

Styret skal sørge for tilstrekkelig regnskapsførsel.

§10 Seksjonseiers disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier kan fritt disponere over sin seksjonsandel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte seksjonseier har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett.

Ved salg og fremleie plikter seksjonseieren å meddele dette skriftlig til styret for registrering. Seksjonseier plikter ved fremleie/salg å gjøre leietaker/ny eier oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet. I melding om salg skal styret få oppgitt selgers nye adresse, og kjøpers adresse dersom kjøper selv ikke skal bebo seksjonen. I melding om bortleie skal leietakers navn samt utleiers nye adresse oppgis.

Hver seksjon har bruksrett til sin del av tomten på baksiden av husene. I tillegg har seksjon 1 og 6 bruksrett til den delen av tomten som ligger på siden av respektives hus. Fremsiden er fellesareal som i hovedsak vil bli brukt til biloppstillingsplasser. Hver seksjonseier disponerer som hovedregel den delen av felles parkeringsplass som ligger foran egen seksjon.

Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten.

For å opprettholde bebyggelsens karakter kan styret treffe bestemmelser om fargevalg ved maling/beising av fasader og andre forhold som har betydning for bebyggelsens karakter.

§11 Fellesutgifter og vedlikehold

Alle fellesutgifter til drift og vedlikehold av fellesanliggender fordeles etter sameierbrøkene.

§12 Sameiers ansvar

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) balkong, terrasse inkl levegg
- k) utvendig maling/beising

l) .utvendig takteking, herunder beslag.
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

§13 Sameiets panterett

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§14 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter Eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Et pålegg om salg etter første og annet ledd skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved

tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (Utkastelse) av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13.

§15 husorden

Styret fastsetter husordensregler.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til en hver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§16 Gjeldende lovverk

Lov om eierseksjoner kommer til anvendelse i den utstrekning annet ikke er bestemt i nærværende vedtekter.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 294, Bruksnr 97, Seksjonsnr 5	Kommune:	3205 Lillestrøm
Adresse:		Grunnkrets:	1602 Lindeberg
Veiadresse:	Elgtråkket 146 B, gatenr 18230	Valgkrets:	12 Frogner
(fra bruksenhet)	2016 Frogner	Kirkesogn:	2061303 Frogner
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	596 Lindeberg

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	10.09.2007	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	80/480
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 576,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/294/97	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3205/294/97/0/1	0,0
			Mottaker	3205/294/97/0/2	0,0
			Mottaker	3205/294/97/0/3	0,0
			Mottaker	3205/294/97/0/4	0,0
			Mottaker	3205/294/97/0/5	0,0
			Mottaker	3205/294/97/0/6	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/294/97	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3205/294/97/0/1	0,0
			Mottaker	3205/294/97/0/2	0,0
			Mottaker	3205/294/97/0/3	0,0
			Mottaker	3205/294/97/0/4	0,0
			Mottaker	3205/294/97/0/5	0,0
			Mottaker	3205/294/97/0/6	0,0
Seksjonering	Forretning:	10.09.2007	Avgiver	3205/294/97	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/294/97/0/5	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Kjede/atriumhus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Elgtråkket 146 B	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.02.2007
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	280,0	Igangset.till.:	03.04.2007
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	22.02.2012
Oppvarming:		BRA totalt:	280,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	3
Bygningsnr:	24934586			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		140,0		140,0				
H02			140,0		140,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

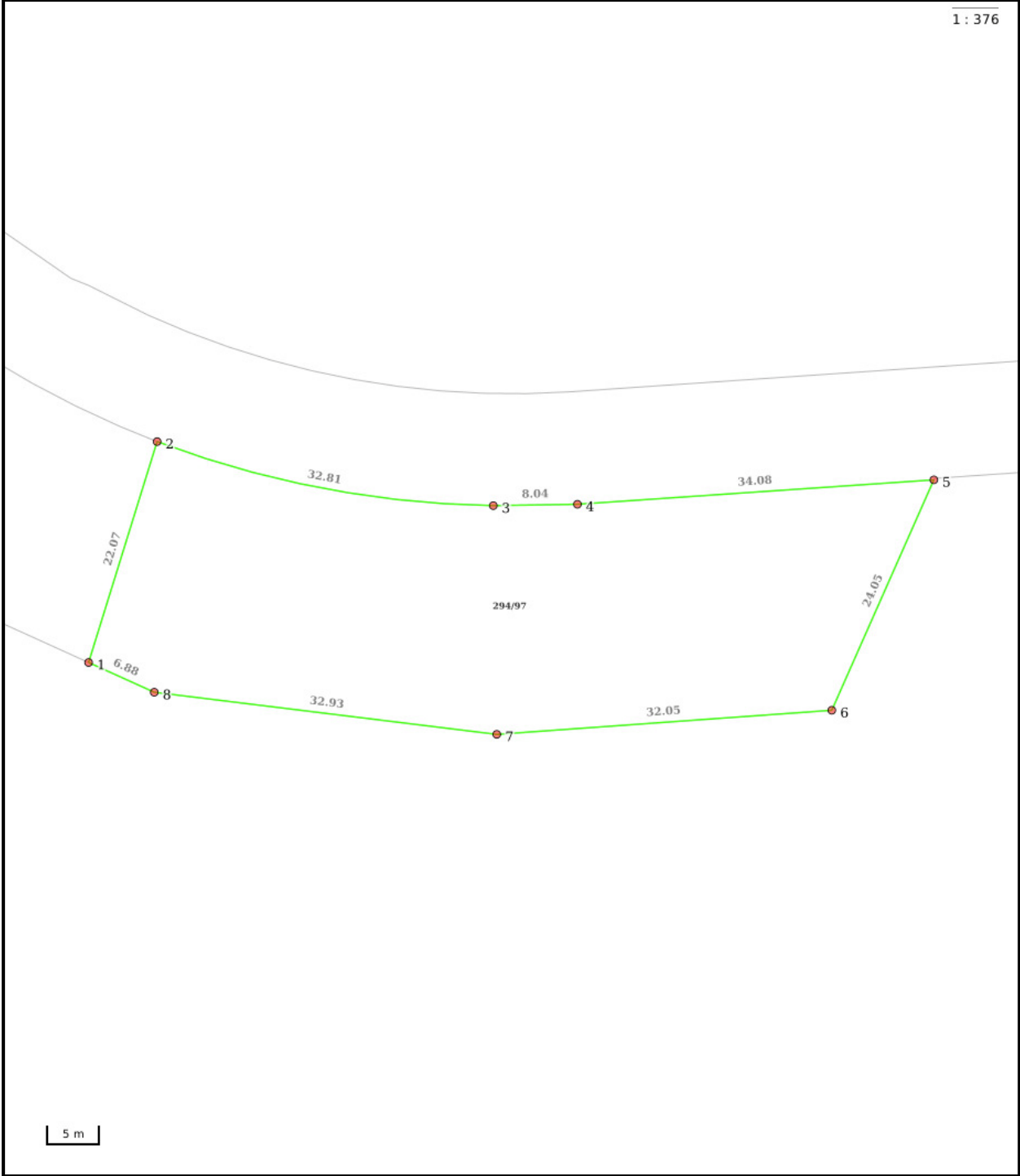
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 1 576,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 656 806,07	618 721,09	22,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 656 827,65	618 725,70	32,81m	Tatt fra plan	10	-94,13	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
3	6 656 824,47	618 758,19	8,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-94,13	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 656 825,33	618 766,18	34,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 656 830,73	618 799,83	24,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 656 807,95	618 792,13	32,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 656 802,77	618 760,50	32,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 656 803,81	618 727,59	6,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Elgråkket 146B
2016 FROGNER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sondre Østbye Svarstad

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 05 333
E-post: sondre.svarstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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