

PROAKTIV



Perfekt familiebolig
over tre plan i sentrum.

Innredet kjeller med egen
inngang. Vestvendt terrasse.

CAMILLA COLLETTS GATE 16



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKE- INFORMASJON



Adresse: Camilla Colletts gate 16, 2003
LILLESTRØM

Gnr./Bnr.: Gnr. 81, bnr. 1573, snr. 1 i
Lillestrøm kommune

Prisantydning: 11.890.000,-

Omkostninger: 316.240,-

Totalpris: 12.206.240,-

Kommunale avgifter: 39.188,- for 2025.

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2013

Rom/soverom: 7/5

BRA: 231 m²

BRA-i: 231 m²

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplasser
på tomten.
Elbil-lader er montert på husveggen.

Tomt: 317.8 m² eiet tomt.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	18	22
Fasade/ute	Inngang	Stue/kjøkken	Baderom
31	34	38	44
Kjeller	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
82	96		
Skilleside	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Høy grad av trygghet”

“Meget ryddig og profesjonell oppfølging gjennom hele prosessen. Megler utviste høy kompetanse i faget og hadde tydelig og godt forklarende gjennomgang av alle papirer. Prospektet var av svært høy kvalitet og bidro helt klart til det gode oppmøte på visning og påfølgende salgsprosess. I en så omfattende prosess som et boligsalg/kjøp er, var det godt å ha en megler som sørget for en så høy grad av trygghet fra start til overlevering og oppgjør som Proaktiv ga her. En stor tommel opp :o)”

Thomas Andre Larsen

“Langt samarbeid sier mer enn ord. Veldig fornøyd!”

Roger Karlsen

“Kan på det sterkeste anbefales.”

“Petter Andre Aure gjør som alltid en prikkfri gjennomføring av salg av eiendom. Vi har brukt han i diverse sammenheng i 17 år. Kan på det sterkeste anbefales.”

Rune Kirkerud

“Behagelig og profesjonell tjeneste og kloke råd. Flott annonse og bistand fra erfaren megler.”

Erik Holsten

“Ryddig, effektivt og profesjonelt”

“Min erfaring er at dere kjenner hjemmemarkedet deres godt, og opptre ryddig, effektivt og profesjonelt overfor både kjøper og selger. Dere viser tydelig kontroll, slik at jeg ikke behøver passe på noe selv. Dette gjør meg trygg på gjennomføring av handelen, og at jeg oppnår en så god pris som mulig.”

Parox Utvikling AS

“Petter hadde tålmodighet med alle mine spørsmål.”

“Profesjonelle folk og god informasjon hele veien. Trygghet rundt dette med kjøp i prosjekt er veldig viktig, dette har Proaktiv oppfylt på alle måter.”

Mette Bakken

“Trolig bra service!”

“Tok kontakt med Petter og ca 1 uke så var alt ute på Finn. Veldig bra levert fra start til slutt. Anbefaler alle og bruke Proaktiv Lillestrøm.”

Martin Jørgensen

“Profesjonelt og til stede”

Kristel Rusdal

“Føler seg godt ivaretatt”

“Opplavede Proaktiv og Petter som meget ryddig, profesjonell og hyggelig. Flinke til å gi nødvendig informasjon, veldig behjelpelig og man føler at man blir ivaretatt.”

Thomas Moltzau

“Man kan kalle dere verneverdig”

Arnt Nelvik

“Tvers gjennom profesjonelt”

Even Ødegården

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure



Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

Mobil: 45 00 70 97
E-post: paa@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

FAMILIENS NYE HJEM

Velkommen til Camilla Colletts gate 16!

Perfekt familiebolig i Camilla Colletts gate 16 i Lillestrøm. Oppført i 2013 med gjennomgående moderne standard og gode kvaliteter for en barnefamilie. Samme eier siden byggeår.

Her bor man i et tilbaketrukket nabolag, men likevel så sentralt med bare noen minutters gange inn til bylivet. Skoler i alle trinn, barnehager, shopping, turområder og toget som tar deg inn til hovedstaden på 10 min. Her får du alt, like utenfor døren.

Huset går over tre etasjer inkludert praktikantdel i kjeller med egen inngang.

Totalt fem soverom, fire bad, flere stuer og gode oppbevaringsmuligheter.

Stilrent og romslig kjøkkensone med integrerte hvitevarer. Her kan man flytte rett inn. Denne boligen kan også skilte med en vestvendt uteplass med sol og lite innsyn.

Skjermet hage, flott terrasse - rett vestvendt med gode solforhold.

Velkommen!

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling avdeling Lillestrøm er lokalisert i Lillestrøm sentrum i kundevennlige og moderne lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse, motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal i begynnelsen av Storgata mot jernbanestasjonen. Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle som spaserer forbi hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til en av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger bolig til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtekt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



LILLESTRØM

Kommune: Lillestrøm / Område: Lillestrøm

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til en tilbaketrukket, men sentral beliggende enebolig i Camilla Colletts gate 16 i Lillestrøm. Fra boligen er det gangavstand til alle fasiliteter som tog/buss, Lillestrøm Torv med over 60 butikker, gågate, vinmonopol, restauranter, kino, idrettsanlegg, flere treningssentre og flotte rekreasjonsmuligheter m.m. Dine daglige matinnkjøp kan gjøres på Coop prix, Meny, Rema 1000 eller Kiwi, alle innen få minutters gange. Det er også søndagsåpen Bunnpris i Lundkvartalet.

Kun 20 minutter med bil til Oslo sentrum og 25 minutter til Gardermoen. Området passer derfor perfekt for de som er interessert i å bo i nærheten av alt av servicetilbud og byliv, samtidig som man har kort vei til tur- og rekreasjonsmuligheter.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Vestbygata Linje 100, 340	4 min	🚶	0.3 km
🚶	Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min	🚶	1.4 km
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min	🚶	22.2 km
✈️	Oslo Gardermoen	25 min	✈️	

DAGLIGVARE

🚶	Coop Prix Alexander Kiellands Gt PostNord	4 min	🚶	0.4 km
🚶	Meny Åråsen PostNord	7 min	🚶	0.6 km

VARER/TJENESTER

🚶	Lillestrøm Torv	10 min	🚶	
🚶	Boots apotek Lillestrøm	9 min	🚶	

SPORT

🚶	A.C.Svartstadgt. ballplass Ballspill	4 min	🚶	0.3 km
🚶	Kjellervolla skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min	🚶	0.7 km
🚶	Lillestrøm Arena	5 min	🚶	
🚶	Sterkere Trening	8 min	🚶	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚶	Måsan Aktivitetssenter - Lillestrøm ...	6 min	🚶	
🚶	Kjerulfs gate 38 garasje - Lillestrøm K...	7 min	🚶	



Fritidsmuligheter:

Lillestrøm har et rikt utvalg av idrettstilbud, og mye foregår i området rundt Skedsmohallen. Her er det friidrettsbane, hestegård, stor innehall, bowling, fotballhall, gressbaner, kunstgressbaner og driving range. Det er et godt utbygd nett av gang- og sykkelstier i og rundt Lillestrøm, og 4-5 km avstand til tur-/skiterreng i Østmarka, på Romeriksåsen og i Tæruddalen. Her finnes turstier, fiske- og badevann, skiløyper m.m. Det er også turveier og rekreasjonsmuligheter langs

Nitelva og i områdene rundt Lillestrøm stadion. På Volla finner man Nebbursvollen friluftsbad med bassenger for store og små, samt vannsklier, lekeplasser og sandvolleybane. Lillestrøm kan i tillegg by på flere treningscentre som SATS, Evo, Sterkere og Fresh Fitness.

Nyere treningspark, åpnet juli 2020 er beliggende i Lillestrøm Idrettspark ved Skedsmohallen. Parken er gratis og er åpen for alle. Et område på hele 900 kvm med en rekke apparater, gummi- og kunstgressdekke, hinderløype, slynge-apparat, kettlebells-apparat, 30 meter løpebane, boksepute m.m. som gir treningsglede for både store og små.

Sørum Fritidsgård har vært i drift siden 1973, og er et møtested med muligheter for rekreasjon og opplevelser. Stedet er åpent for publikum og på gården finnes det griser, geiter, esler, høner, kaniner og ca. 40 hester. Ridesenteret tilbyr ridekurs for barn/ungdom og voksne samt terapitrening med fysioterapeut.

I Kirkegata utvikles Kulturkvartalet i Lillestrøm. Her kan man blant annet oppleve Villa Cara (kulturverksted for ungdom) og Byparken, som er tegnet av Snøhetta. I 2021 åpnet Nitja senter for samtidskunst og snart skal Lillestrøms nye bibliotek og Kulturskole stå ferdig.

Nitja senter for samtidskunst, tidligere Akershus Kunstsenter åpnet sine dører våren 2021. Det nye navnet er det gamle norrøne navnet på Nitelva. I Nitjas første etasje finner du både Kafé Nitja, aktivitetsrom, kunstbutikk og lounge. Flott takterrasse i tredje etasje med utsikt over byen.

Servicetilbud:

Bor du i Camilla Colletts gate er du kun en spasertur unna alt du behøver og ønsker i hverdagen. Butikker, trening, restauranter, utesteder, studier, shopping, kulturtilbud og buss - og togtilbud. Interesserer du deg for kultur, har du enkel tilgang til konserter, kunstutstillinger, teater og kino. De hyggelige restaurantene i Lillestrøms hovedgate er absolutt verdt et besøk. Nyt en god italiensk inspirert middag på Casa

BOLIGMASSE



- 28% enebolig
- 35% rekkehus
- 26% blokk
- 11% annet



Mia eller en deilig pastarett på Mirabel. Chi kan også bistå med et godt måltid. Om du vil se LSK-kamper eller ha noe godt i glasset kan Lillestrøm by på flere puber og utesteder som Martins, Gevir og Fuser Bar. Shuffleboard og god stemning finnes i andre etasjen på Lillestrøm Bar. Flere kjedebutikker, nisjebutikker og shoppingssentre finnes både i Lillestrøm samt Strømmen som har et av Norges største shoppingssentre med over 200 butikker og spennende spisesteder. Tar du bilen er du på Strømmen Storsenter på kun 10 minutter.

Offentlig kommunikasjon:

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass "Vestbygata" ligger kun 5 min gange fra boligen. Det er også gangavstand til Lillestrøm stasjon (ca. 15 min), som er et knutepunkt for buss- og togtrafikken på Nedre Romerike. Her er det hyppige avganger mot Oslo sentrum og Oslo Lufthavn. Reisetid til Oslo S er kun 10 min med ekspresstog - og det er avganger hvert tiende minutt. Reisetid til Gardermoen med flytoget er 12 minutter. Bussholdeplass 3 minutter fra leiligheten.

Skoler og barnehager:

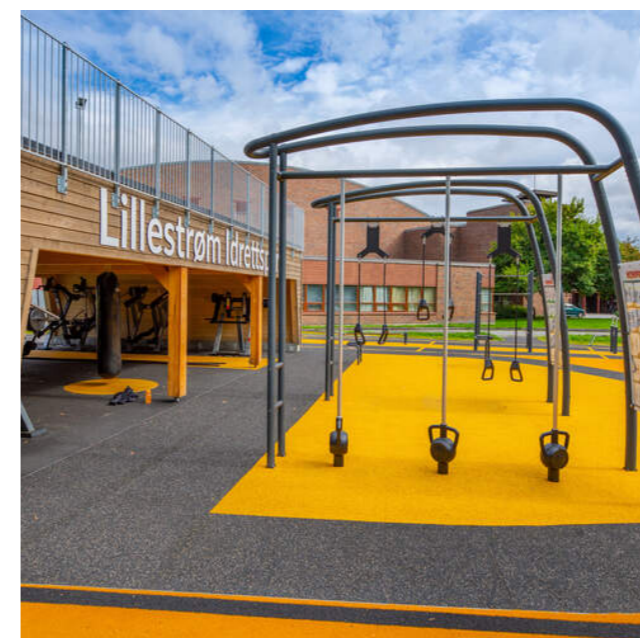
For de minste er det trygg og kort gangavstand til Volla skole og Kjellervolla skole. Kort sykkelavstand til nye Sophie Radichs ungdomsskole, oppkalt etter den første kvinnelige læreren i Lillestrøm. Kort vei også til Lillestrøm og Skedsmo videregående skole i Lillestrøm. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, og nærmeste heter Måsan eller Volla barnehage. OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

SKOLER

Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	7 min 0,6 km
Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	11 min 1 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	15 min 1,3 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 700 elever, 31 klasser	20 min 1,8 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	14 min 1,2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	8 min 0,7 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	11 min 1 km

BARNEHAGER

Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn	2 min 0,2 km
Volla barnehage (1-5 år) 174 barn	7 min 0,6 km
Paviljongene barnehage (1-3 år) 28 barn	8 min 0,7 km





FLERE BILOPPSTILLINGS- PLASSER

Adkomst via asfaltert gårdsplass i front med flere biloppstillingsplasser. Elbil-lader er montert på husveggen.





VESTVENDT OG SOLRIKT

På andre siden av huset, vendt mot vest, ligger en flott uteplass med svært gode solforhold. Her er det anlagt terrasse på mark og en flat opparbeidet hage med plass til lek og rekreasjon. Terrassen har egen del med takoverbygg, samt utstyrt med markise, utebelysning på vegg og stikk. Adkomst via bred skyvedør i glass fra stuen. Hagen er skjermet med tett hekk, og har gressplen og pen beplantning. God plass til ballspill, lek og trampolinen. I øverste etasje ligger også en balkong utenfor stuen - også denne vendt mot solrike vest.



VELKOMMEN INN

Adkomst via en innbydende entré/trappegang med fliser på gulvet, malte overflater og downlightsbelysning i taket. Her er det plass til garderobeskap og andre smarte oppbevaringssystemer, samt direkte inngang inn til et romslig garderobesrom. Kodelås på døren.





BARNEVENNLIG OG SOSIALT ALLROM MED GOD PLESS

Fra entreen kommer man inn til husets sosiale allrom - kombinert stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning, men likevel i definerte soner. Både barnevennlig og sosialt. Rommet har lysmalte overflater, utstrakt bruk av downlightsbelysning og parkett på gulvet. De store vinduene sørger for rikelig med dagslys, og det er lysinnslipp fra flere himmelretninger. Midt i rommet er det også en peisovn. Allrommet har god plass til møblering med sofalounge, lenestoler, mediemøblement og spisebord.

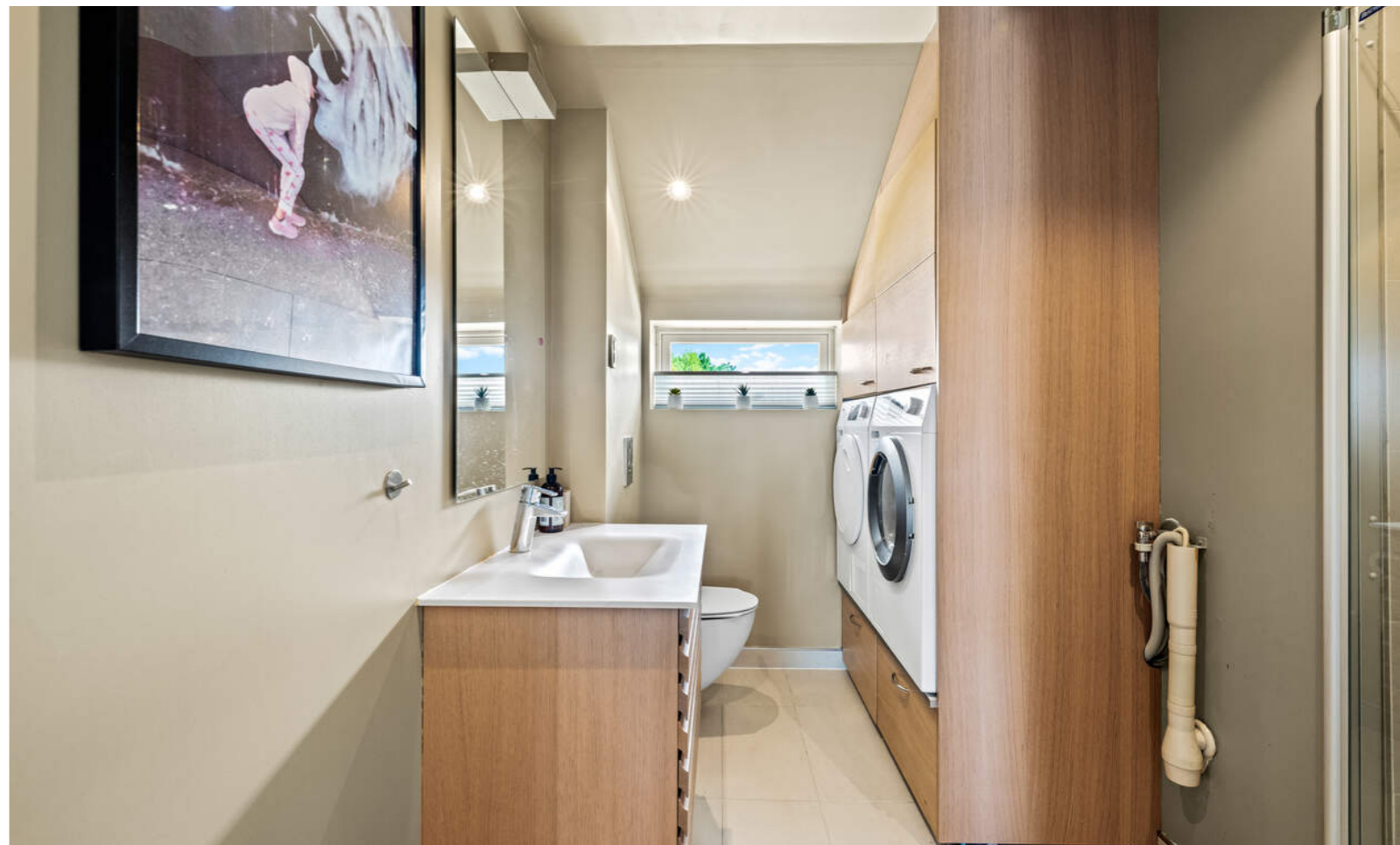




STILRENT KJØKKEN I EGEN SONE

Moderne og stilig kjøkken med mye skap- og skuffeplass, samt rikelig med arbeidsplass på benkeflatene. Kjøkkenet er fra ca. 2017 og har hvite, glatte fronter og matchende benkeplate. Øy med tilsvarende innredning. Praktiske hyller og oppbevaringsløsninger. Komplet utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin og 2 x ovner i riktig høyde.





BAD I 1. ETASJE

Badet i 1. etasje har moderne interiør, lekre fliser og malte flater i beige-toner. Det er behagelig varme i gulvet og downlightsbelysning i taket. Utstyrt med vegghengt toalett, regnfallsdusj bak glassvegg og tøff skålservant med speil over.

BAD/VASKEROM I 2. ETASJE

Bad 2 i denne etasjen har flislagt gulv med varme, malte veggflater og downlightsbelysning. Dette badet fungerer også som husets vaskerom med egen nisje til vaskemaskinen og tørketrommelen i skap. Videre er det toalett, servant nedfelt i skuffeseksjon og dusj med innfellbare dører i hjørnet.



BAD TILKNYTTET HOVEDSOVEROMMET

Badet tilknyttet hovedsoverommet har flislagt gulv med varme, malt tak med downlightsbelysning og flis/malte flater på veggene. Utstyrt med både dusjhjørne og badekar. Videre er det vegghengt toalett, dobbel servant over skuffeseksjon og speil.





Ekstra stue i 2. etasje med malte overflater, parkettgulv og bred skyvedør i glass ut til balkongen. Rommet gir økt privatliv for familier med barn, og er et glimrende sted hvor barna kan ha venner på besøk.



Kjelleretasje med egen inngang.
Eier leier ut denne for kr. 18.000,- pr
 md. Innredning av kjeller er
 byggeanmeldt men ikke som sep.
 boenhet. Arealet er ikke innredet slik
 det fremgår av byggetegningene.





PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Biloppstillingsplasser på tomten.
Elbil-lader er montert på husveggen.

Tomtestørrelse

317 m² eiet tomt.

Beskrivelse av tomt

Adkomst via asfaltert gårdsplass i front med flere biloppstillingsplasser. Elbil-lader er montert på husveggen.

På andre siden av huset, vendt mot vest, ligger en flott uteplass med svært gode solforhold. Her er det anlagt terrasse på mark og en flat opparbeidet hage med plass til lek og rekreasjon. Terrassen har egen del med takoverbygg, samt utstyrt med markise, utebelysning på vegg og stikk. Adkomst via bred skyvedør i glass fra stuen. Hagen er skjermet med tett hekk, og har gressplen og pen beplantning. God plass til ballspill, lek og trampolinen. I øverste etasje ligger også en balkong utenfor stuen - også denne vendt mot solrike vest.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER:
TGO: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:

- Utvendig trapp: Trappen mangler rekkverk.
- Overflater: Det ble registrert brukket gulvflis i gang ved dør mellom gang og trappegang. Ellers har overflater normal slitasje etter 13 års bruk som riper i gulv og sår/riss generelt på overflater som f eks etter innfesting av bilder og gjenstander.

Boligen har fått følgende TG2:

- Nedløp og beslag: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Vindski mot veranda i 2 etg har for dårlig beskyttelse fra ovenforliggende takstein og vann renner ned på ende av vindski.
- Veggkonstruksjon: Museband er visse steder litt deformert.
- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Døren og deler av omrammingen er værslitt.
- Terrassedør: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Overflater 1. etasje: Synlig slitasje på gulv som falmet/slitt overflate ved terrassedører, riper og tendens til små sår. Malte gipsplater (særlig i tak) har synlige sparkelskjøter og maling har

enkelte steder i skjøter begynt å løsne
- Overflater 2. etasje: Som i 1 etg settes TG 2 pga overflatebehandlingen.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjeller.
- Innvendige trapper: Det er betydelig knirk i trapp. Trapp ned til kjeller mangler en del av rekkverket. Trappene har høy slitasje i overflatebehandling. Mangelfull håndløper på veggside.
- Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Bad i 1. etasje: Fuger av silikon i overgang vegg/gulv er slitt og har sprekke/riss/sluppet litt. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Bad/vaskerom i kjeller: Karmlist (list rundt dør) inne på badet er montert med listverk laget av MDF - denne har ikke tålt fuktig luft ifm dusjing. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Kjeller annet våtrom: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Bad i 2. etasje: Silikon har begynt å sprekke litt opp. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Bad/vaskerom 2. etasje: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

- Fuktsikring og drenering: Tettesjikt som f eks grunnmursplast ble ikke registrert under befaringen og mistenker dette kan være fylt over slik at det ligger under bakkenivå. Det ble ikke registrert klemlist

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

Kai Tore Næss (befaringsdato: Mandag, 23. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? 2022. Satt inn for billader.

Innhold

Boligen går over tre plan og består av følgende;
U. etg: hall, gang, to soverom, bod, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning. Kjeller har egen inngang og er benyttet som praktikantdel, utleiet for kr. 20.000,- pr mnd.
1. etg: hall, garderobe, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse.
2. etg: stue med utgang balkong, masteravdeling (soverom med direkte adkomst til walk in closet og eget bad), 2 barnerom med tilgang til eget bad/wc.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm

1. etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 82 kvm

2. etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:
Adkomst via en innbydende entré/trappegang med fliser på gulvet, malte overflater og downlightsbelysning i taket. Et godt førsteinntrykk. Her er det plass til garderobeskap og andre smarte oppbevaringssystemer, samt direkte inngang inn til et romslig garderoberom. Ytterdøren har praktisk kodelås, noe som sørger for en tryggere og nøkkelfri hverdag.

Badet i 1. etasje har moderne interiør, lekre fliser og malte flater i beige-toner. Det er behagelig varme i gulvet og downlightsbelysning i taket. Utstyrt med vegghengt toalett, regnfrallsdusj bak glassvegg og tøff skålservant med speil over.

Fra entreen kommer man inn til husets sosiale allrom - kombinert stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning, men likevel i definerte soner. Både barnevennlig og sosialt. Rommet

har lysmalte overflater, utstrakt bruk av downlightsbelysning og parkett på gulvet. De store vinduene sørger for rikelig med dagslys, og det er lysinnslipp fra flere himmelretninger. Midt i rommet er det også en peisovn. Allrommet har god plass til møblering med sofalounge, lenestoler, mediemøblement og spisebord.

Moderne og stilig kjøkken med mye skap- og skuffeplass, samt rikelig med arbeidsplass på benkeflatene. Kjøkkenet er fra ca. 2017 og har hvite, glatte fronter og matchende benkeplate. Øy med tilsvarende innredning. Praktiske hyller og oppbevaringsløsninger. Komplette utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin og 2 x ovner i riktig høyde.

2. etasje:

Oppe ligger tre gode soverom, alle med plass til seng, nattbord og garderobeskap. Flott foreldreavdeling med soverom, garderobe og eget bad. På hovedsoverommet er det ikke noe problem å innrede med en stor og deilig dobbeltseng, samtidig som alt av klær kan oppbevares i et stort garderobeskap. Vegg i vegg ligger en innvendig bod, om du skulle trenge ekstra med oppbevaringsplass.

Badet tilknyttet hovedsoverommet har flislagt gulv med varme, malt tak med downlightsbelysning og flis/malte flater på veggene. Utstyrt med både dusjhjørne og badekar. Videre er det vegghengt toalett, dobbel servant over skuffeseksjon og speil. Servantskap med lekke spilefronter.

Bad 2 i denne etasjen har flislagt gulv med varme, malte veggflater og downlightsbelysning. Dette badet fungerer også som husets vaskerom med egen nisje til vaskemaskinen og tørketrommelen i skap. Videre er det toalett, servant nedfelt i skuffeseksjon og dusj med innfellbare dører i hjørnet.

Ekstra stue i 2. etasje med malte overflater, parkettgulv og bred skyvedør i glass ut til balkongen. Rommet gir økt privatliv for familier med barn, og er et glimrende sted hvor barna kan ha venner på besøk eller et sted hvor foreldrene kan trekke seg tilbake.

Kjeller:

Nåværende eier fikk boligen oppført 2013/14 og har selv bodd i denne siden. Kjeller har egen inngang (i tillegg til gjennomgang fra hoveddelen og er innredet som praktikantdel, denne er fremleiet for kr. 20.000,- pr. mnd.

Eksklusivt Hamran kjøkkeninnredning med Miele hvitevarer. Integrert ildsted. Delikat flislagt baderom. På opprinnelige byggetegninger innsendt kommunen er det vist to soverom i areale som i dag er innredet som stue og kjøkken. Dagens soverom er vist som bod og teknisk rom.

Oppvarming

Termostatstyrte panelovner, varmekabler, vannbåren gulvvarme i alle tre plan, ildsted (både i hovedstue samt kjøkken / stue i kjeller, balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 28000 kWh i 2025.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Hvitevarer på begge kjøkken medfølger.
Vaskemaskin/tørketrommel medfølger ikke.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

3.586.749,- for 2024

Formuesverdi sekundær

11.552.499,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Vannmåler er installert.

Kommunale avgifter

39.188,- for 2025

Eiendomsskatt

6.129,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, eiendomsskatt, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Selger har betalt kr. 8000,- for husforsikring i året, og kr. 1200,- pr. mnd for TV-leverandør og kr. 600,- pr. mnd. for internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Kjeller er innredet og tatt i bruk som praktikantdel som fremleies. Vedlagt i prospektet følger tegninger av kjeller slik disse er registrert hos kommunen. Tegningen samsvarer ikke med dagens innredning. Omdisponeringen er ikke byggeanmeldt men søknad om innredning til varig opphold

ble innsendt 21/5-2026. Innredning av arealer til til rom for varig opphold er søknadspliktig. Godkjennelse foreligger dermed ikke når eiendommen nå markedsføres for salg. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt etter søknad som er innsendt 21/5-26. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål - bodarealer.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest utstedt 18.09.2013.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/81/1573/1:

06.01.2011 - Dokumentnr: 9445 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om bebyggelse med inntil 3 meter fra grensen
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1573
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.2011 - Dokumentnr: 116706 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1573
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2013 - Dokumentnr: 680190 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1834 Snr:1
Bestemmelse om vedlikhold av ledninger

16.05.2012 - Dokumentnr: 384501 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1/2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1556635 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:1573 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 189211 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:1573 Snr:1

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING

11 890 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
297 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

298 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
316 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

12 188 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
12 206 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om

endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en

som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes

Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Hans Bakker

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 27 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 61 340.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf kr 0,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 542,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 7 087.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige -


VEDLEGG




Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Camilla Colletts gate 16, 2003
LILLESTRØM

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 81, bnr. 1573, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 26.05.2026

Oppdragsnr.: 22579-1051

Eiendomsverdi ref nr: FG1581

Foretak: KAI TORE NÆSS

Takstingeniør: Kai Tore Næss

Vår ref: Kai Tore



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

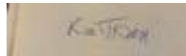
Kai Tore Næss

"Norges Takstingeniørers Forening (NTIF) følger den høyeste standard innen takseringsbransjen gjennom strenge krav til faglig kompetanse for medlemskap. For å bli medlem av NTIF må en være utdannet bygningssakkyndig, med formell byggt teknisk utdanning. Det sikrer at alle medlemmer har en solid utdanning og kompetanse i takseringsfaget. Dette er avgjørende for kvaliteten på arbeidet som utføres, ettersom en takstingeniør må kunne vurdere bygningers tilstand og verdi nøyaktig og upartisk.

Kravene til etterutdanning og sertifisering er også blant de høyeste i landet. Dette betyr at takstingeniører må kontinuerlig oppdatere sine kunnskaper og ferdigheter for å holde tritt med nye forskrifter og lover. Denne løpende opplæringen er viktig slik at takstingeniøren leverer tjenester av høyeste kvalitet og er oppdatert på beste praksis i bransjen.

Man kan derfor være trygge på at rapportene utført av en NTIF-sertifisert takstingeniør er grundige, nøyaktige og pålitelige."

Rapportansvarlig



Kai Tore Næss
Uavhengig Takstingeniør
kai-tore@outlook.com
995 28 180

Oppdragsnr.: 22579-1051

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 2 av 26

Camilla Colletts gate 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1573
3205 LILLESTRØM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22579-1051

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 3 av 26

Camilla Colletts gate 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1573
3205 LILLESTRØM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22579-1051

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 4 av 26

Camilla Colletts gate 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1573
3205 LILLESTRØM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Kjedehus - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein og undertettet med trefiberplater
Takrenner med tilbehør av stålbeslag. Gjennomføringer og pipebeslag er vurdert
Veggene er konstruert av bindingverk og vindtettet med asfaltplater, utlekket og kledd med liggende dobbelfals panel.
Sperreretak og over "hanebjelke" er det lukket og ikke mulig å inspisere
Malte trevinduer fra byggeår. Det ble under befaring ikke registrert avvik, men undersøkelsen ble gjort i form av stikkprøver. Det kan være omramming som har for liten dryppkant, vinduer som går trått ol som ikke ble oppdaget under befaring.
Ytterdør i 1 etg er malt dør med glass
Ut for stue/kjøkken i 1 etg er det etablert en terrasse nærmest på bakkeplan av impregneret trevirke langs hele langsiden. Ut for stue i 2 etg er det en veranda som også har rom under - den går litt "inn i huset" og deler av denne er over stue. Undergulv på denne verandaen er gulvspon som er belagt med banemembran.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på tørre rom i kjeller består i hovedsak av fliser og parkett på gulv og malte plater på vegger og i himlinger
Overflater i 1 etg har i hovedsak parkett på gulv og malte plater på vegger og i himling. Gulvet i entre er flislagt
Overflater i 1 etg har i hovedsak parkett på gulv og malte plater på vegger og i himling. Overflatene har en normal slitasje hvor man kan finne mindre betydelige riper, sår og riss
Kjellergulvet er konstruert av betong på mark
Etasjeskillet mellom kjeller og 1 etg er konstruert av bjelkelag (trebjelker)
Etasjeskillet mellom kjeller og 1 etg er konstruert av bjelkelag (trebjelker).
Høydeavvik er punktmålt med lacer og det ble ikke registrert avvik, men det kan være avvikene punkter som ikke har kommet med i målingene
Lukket ildsted i kjeller som har eget pipeløp ut igjennom vegg og så utenpåliggende vegg til over tak.
Stålpipen fra lukket ildsted i stue i 1 etg. Pipen er montert i toppen av ildsted og føres gjennom 2 etg og over tak
Parkett på betonggulv, platekledd vegg på bindingsverk (sprøytebetong) og platekledd himling som er glattmalt. Det ble utført en stk hulltaking for å måle duggpunkt, vannprosent i tre og luftfuktighet. Ingen av målingene viste unormale forhold.
To stk malte innvendige tretrapper - en til kjeller og rett over denne en til 2 etg
Malte et-speils innvendige dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad i 1 etg utført etter tek 10

Det er fliser fra gulv til tak i dusjsone og utenfor dusjsone er det malte plater med våtromsmaling. Himlingen består av malte plater. Dusj sone (sone der det er direkte vannsprut fra dusj eller badekar) er utført av smøremembran og fliser, men våtsone er å regne også i visse avstander utenfor selve dusjsonen og her er det benyttet våtromsmaling. TG1 settes under forutsetning av at veiledningen til Jotuns våtromssystemer er fulgt for utførelsen, samt at det ble det søkt etter fukt med protimeter MMS3 uten at det ble funnet indikasjon på fukt og ingen synlige spor eller tegn til dette. De malte veggene er heller ikke belastet med direkte vannsprut. Ut ifra disse vurderingene antas det at utbedring av veggene ikke er nødvendig i nær fremtid
Flislagt gulv med nedsenket dusjsone. Det måles lite fall på badegulvet, men det er oppbrett på terskel over på 15mm og det er 10 mm nedsenk og det er godkjent som proakseptert løsning. Ut fra dybden på tettesjikt og tettesjiktet som var synlig i sluk antas banemembran på gulv med påstøp og det antas smøremembran bak veggfliser ut i fra at dette er utført i 2012/2013. Tettesjikt var synlig under klemring i sluk
Veggmontert toalett, dusjvegger, baderoms møbel med nedfelt servant
Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg - avtrekksventil i tak og tilluft gjennom spalte under dørblad
Hulltaking ikke foretatt da det var lite tilgjengelig pga full vegg med garderober og installasjoner i tilstøtende rom

Bad/vaskerom

Våtrom utført etter tek10
Det er fliser fra gulv til tak i dusjsone og utenfor dusjsone er det malte plater med våtromsmaling. Himlingen består av malte plater. Dusj sone (sone der det er direkte vannsprut fra dusj eller badekar) er utført av smøremembran og fliser, men våtsone er å regne også i visse avstander utenfor selve dusjsonen og her er det benyttet våtromsmaling. TG1 settes under forutsetning av at veiledningen til Jotuns våtromssystemer er fulgt for utførelsen, samt at det ble det søkt etter fukt med protimeter MMS3 uten at det ble funnet indikasjon på fukt og ingen synlige spor eller tegn til dette. De malte veggene er heller ikke belastet med direkte vannsprut. Ut ifra disse vurderingene antas det at utbedring av veggene ikke er nødvendig i nær fremtid
Ut fra inspeksjon i sluk antas det smøremembran på gulv. Ut fra byggeår antas smøremembran på vegg. Tettesjikt er synlig i sluk
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin
Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg - avtrekksventil i tak og tilluft gjennom spalte under dørblad. Det nabfales litt større spalte under dør for dette våtrommet
Hulltaking i rom mellom gang og teknisk rom. Det ble målt luftfuktighet, duggpunkt og måling m pigg i tre. Målingene viste ingen unormale verdier

Annet våtrom

Teknisk bod bygget som våtrom ref TEK 10
Det er malte plater på vegg og malte plater i himling. . TG1 settes under forutsetning av at veiledningen til Jotuns våtromssystemer er fulgt for utførelsen, samt at det ble det søkt etter fukt med protimeter MMS3 uten at det ble funnet indikasjon på fukt og ingen synlige spor eller tegn til dette. De malte veggene er heller ikke belastet med direkte vannsprut. Ut ifra disse vurderingene

Oppdragsnr.: 22579-1051

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 5 av 26

Camilla Colletts gate 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1573
3205 LILLESTRØM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Beskrivelse av eiendommen

antas det at utbedring av veggene ikke er nødvendig i nær fremtid
Gulvet på teknisk bod er flislagt og det er utført med utenpåliggende sokkelflis på vegg
Ut fra byggeår og inspeksjon av sluk antas smøremembran på gulv med oppbrett under sokkelflis
Teknisk rom har teknisk utstyr som VV-bereder og varmesentral for vannboren varme
Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg - avtrekksventil i tak og tilluft gjennom spalte under dørblad
Hulltaking er ikke foretatt da veggene i dette rommet ikke har blitt belastet med verken fuktig luft eller vannsprut

Bad

Bad i 2 etg er bygget etter TEK10
Det er fliser fra gulv til tak i dusjsone og utenfor dusjsone er det malte plater med våtromsmaling. Himlingen består av malte plater. Dusj sone (sone der det er direkte vannsprut fra dusj eller badekar) er utført av smøremembran og fliser, men våtsone er å regne også i visse avstander utenfor selve dusjsonen og her er det benyttet våtromsmaling. TG1 settes under forutsetning av at veiledningen til Jotuns våtromssystemer er fulgt for utførelsen, samt at det ble det søkt etter fukt med protimeter MMS3 uten at det ble funnet indikasjon på fukt og ingen synlige spor eller tegn til dette. De malte veggene er heller ikke belastet med direkte vannsprut. Ut ifra disse vurderingene antas det at utbedring av veggene ikke er nødvendig i nær fremtid
Flislagt gulv med nedsenket dusjsone. Det måles lite fall på badegulvet, men det er oppbrett på terskel over på 15mm og det er 10 mm nedsenk og det er godkjent som proakseptert løsning. Ut fra dybden på tettesjikt og tettesjiktet som var synlig i sluk antas banemembran på gulv med påstøp og det antas smøremembran bak veggfliser ut i fra at dette er utført i 2012/2013. Tettesjikt var synlig under klemring i sluk
Innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, Badekar, Dusjvegger/hjørne
Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg - avtrekksventil i tak og tilluft gjennom spalte under dørblad
Hulltaking ikke foretatt da det var lite tilgjengelig pga full vegg med garderober og installasjoner i tilstøtende rom

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i 2 etg er bygget etter TEK10
Det er fliser fra gulv til tak i dusjsone og utenfor dusjsone er det malte plater med våtromsmaling. Himlingen består av malte plater. Dusj sone (sone der det er direkte vannsprut fra dusj eller badekar) er utført av smøremembran og fliser, men våtsone er å regne også i visse avstander utenfor selve dusjsonen og her er det benyttet våtromsmaling. TG1 settes under forutsetning av at veiledningen til Jotuns våtromssystemer er fulgt for utførelsen, samt at det ble det søkt etter fukt med protimeter MMS3 uten at det ble funnet indikasjon på fukt og ingen synlige spor eller tegn til dette. De malte veggene er heller ikke belastet med direkte vannsprut. Ut ifra disse vurderingene antas det at utbedring av veggene ikke er nødvendig i nær fremtid
Flislagt gulv med gulvflis "brettet" opp på vegg som utenpåliggende sokkelflis. Nedsenket dusjsone med mosaikkfliser(mindre format på flis)
Ut fra dybden på tettesjikt og tettesjiktet som var synlig i sluk antas banemembran på gulv med påstøp og det antas smøremembran

bak veggfliser ut i fra at dette er utført i 2012/2013. Tettesjikt var synlig under klemring i sluk
Innredning med nedfelt servant, Veggmontert toalett, Dusjvegger/hjørne, Opplegg for vaskemaskin
Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg - avtrekksventil i tak og tilluft gjennom spalte under dørblad
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjeller: Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate av laminat og integrerte hvitevarer
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1 etg: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger av plast(rør i rør)
Innvendig avløpsrør av plast - PVC
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
Varmepumpe(luft til vann) varmesentral for vannboren varme
Ca 300 liters varmtvannstank
Vannboren varme i hovedsak i form av gulvvråme
Elektrisk anlegg fra byggeår.
Sikringskap plassert i Graderobe 1 etg

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av leirholdige masser
Grunnmur utført av sprøytebetong
Kommunalt vann via privat stikkledning
Kommunalt avløp via privat stikkledning, Først en avløpsledning til felles pumpekum med Vestbygata 10. Denn kummen har pumpe med kvern som så pumper avløp ut til kommunal dening i Camilla Collets Gate

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet er vurdert

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22579-1051

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 6 av 26

Camilla Colletts gate 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1573
3205 LILLESTRØM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ved gjennomgang av ferdigattest 19/9-2013, rammetillatelse 6/1-11 og IG 22/9-11 fremstår det uklart om bruk av kjeller er i tråd med tillatelse og ferdigattest - det anbefales nærmere undersøkelser om dette.

Vedr planløsning er den også endret noe i kjeller.

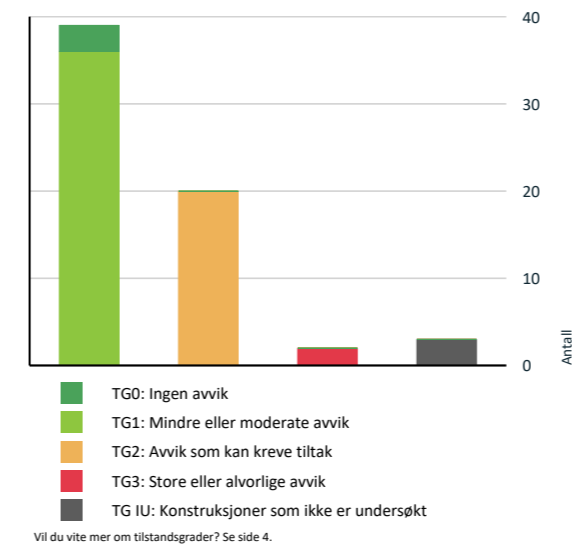
Det er rømningsvei fra kjellerrom og det vinder med god lyseffekt og det er en kotehøyde på gulvet på ca 106,69 moh som tilsier at søknad om bruksendring av kjeller fra bod til rom med varig opphold burde invilges

Camilla Colletts gate 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1573
3205 LILLESTRØM

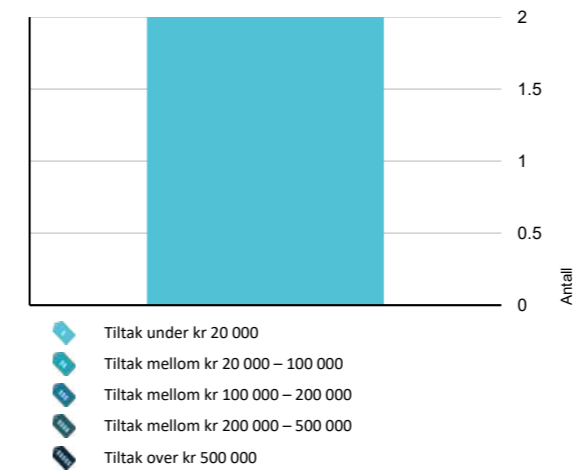
KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 2 etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Terrassedører - skyvedører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater 1 etg [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater 2etg [Gå til side](#)

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

Innvendig > Etasjeskille mellom kjeller 1 etg [Gå til side](#)

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

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Camilla Colletts gate 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1573
3205 LILLESTRØM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

- ! [Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)

- ! [Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning](#) [Gå til side](#)

- ! [Våtrom > Kjeller > Annet våtrom > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)

- ! [Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)

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

- ! [Våtrom > 2 etg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)

- ! [Våtrom > 2 etg > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning](#) [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Oppdragsnr.: 22579-1051

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 9 av 26

Camilla Colletts gate 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1573
3205 LILLESTRØM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2013

UTVENDIG

TO 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med betongtakstein og undertettet med trefiberplater

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner med tilbehør av stålbeslag. Gjennomføringer og pipebeslag er vurdert

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Vindski mot veranda i 2 etg har for dårlig beskyttelse fra ovenforliggende takstein og vann renner ned på ende av vindski

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Etabler et blybeslag eller lignende som leder vann rundt ende på vindski



Det burde vært et beslag i ende mot tak på denne vindskien

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er konstruert av bindingverk og vindtettet med asfaltplater, utlektet og kledd med liggende dobbelfals panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Museband er visse steder litt deformert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gå en runde rundt huset å forsøke rette museband som er litt bøyd og deformert

Oppdragsnr.: 22579-1051

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 10 av 26

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Sperretak og over "hanebjelke" er det lukket og ikke mulig å inspisere

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke mulig med en visuell inspeksjon av konstruksjonene på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen er dimensjonert og prefabrikkert av Are Brug og behov for tiltak er lite sannsynlig

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer fra byggeår. Det ble under befaringsdag ikke registrert avvik, men undersøkelsen ble gjort i form av stikkprøver. Det kan være omramming som har for liten dryppkant, vinduer som går trått ol som ikke ble oppdaget under befaringsdag.

TO 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i 1 etg er malt dør med glass

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Døren og deler av omrammingen er værslitt

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Det er sannsynlig at det ikke er mulig å reparere fuktskade med den følgen at dørbladet eller døren i sin helhet må byttes ut
Værslitt omramming bør byttes ut



Værslitt nederst på døren

Camilla Colletts gate 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1573
3205 LILLESTRØM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Tilstandsrapport



Deler av omramming er værslitt

1 TG 1 Dør i kjeller

Beskrivelse

Malt ytterdør i kjellerinngang med ettermontert katteluke

1 TG 2 Terrassedører - skyvedører

Beskrivelse

Tre stk terrassedører - skyvedører. To stk ut fra stue/kjøkken i 1 etg og en stk ut fra stue i 2 etg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Ut for stue/kjøkken i 1 etg er det etablert en terrasse nærmest på bakkeplan av impregneret trevirke langs hele langsiden. Ut for stue i 2 etg er det en veranda som også har rom under - den går litt "inn i huset" og deler av denne er over stue. Oppbygging av dette gulvet(påstøp og fliser) er reetablert mai 2026

1 TG 3 Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen mangler rekkverk - dette er også medtatt i HMS vurderingen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere rekkverk

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trappen mangler rekkverk

INNVENDIG

1 TG 3 Overflater

Beskrivelse

Overflater på tørre rom i kjeller består i hovedsak av fliser og parkett på gulv og malte plater på vegger og i himlinger

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det ble registrert brukket gulvflis i gang ved dør mellom gang og trappegang.

Ellers har overflater normal slitasje etter 13 års bruk som riper i gulv og sår/riss generelt på overflater som f eks etter innfesting av bilder og gjenstander

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulvflis må byttes ut

Vedørende andre spor av slitasje vil det være naturlig med lokale utbedringer/vedlikehold som sparkel/akryl/repsett for parkett og overflatebehandling

Kostnadsestimat: Under 20 000



Riper i gulv. Dette er ikke uvanlig etter noen års bruk

Camilla Colletts gate 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1573
3205 LILLESTRØM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Tilstandsrapport



Brukket flis i gang

1 TG 2 Overflater 1 etg

Beskrivelse

Overflater i 1 etg har i hovedsak parkett på gulv og malte plater på vegger og i himling. Gulvet i entre er flislagt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Synlig slitasje på gulv som falmet/slitt overflate ved terrassedører, riper og tendens til små sår.

Malte gipsplater(særlig i tak) har synlige sparkelskjøter og maling har enkelte steder i skjøter begynt å løsne

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utbedring av overflatebehandling og da særlig i himlingen Gulvet trenger også vedlikehold



Bildet er tatt der maling har begynt å løsne i plateskjøter

1 TG 2 Overflater 2etg

Beskrivelse

Overflater i 1 etg har i hovedsak parkett på gulv og malte plater på vegger og i himling. Overflatene har en normal slitasje hvor man kan finne mindre betydelige riper, sår og riss

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Som i 1 etg settes TG 2 pga overflatebehandlingen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å rette opp i overflatebehandlingen av gipsplater

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Kjellergulvet er konstruert av betong på mark

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Etasjeskille mellom kjeller 1 etg

Beskrivelse

Etasjeskillet mellom kjeller og 1 etg er konstruert av bjelkelag(trebjelker)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Etasjeskille mellom 1 og 2 etg

Beskrivelse

Etasjeskillet mellom kjeller og 1 etg er konstruert av bjelkelag (trebjelker).

Høydeavvik er punktmålt med lacer og det ble ikke registrert avvik, men det kan være avvikene punkter som ikke har kommet med i målingene

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Lukket ildsted i kjeller som har eget pipeløp ut igjennom vegg og så utenpåliggende vegg til over tak.

Årstal: 2017

Kilde: Eier

1 TG 1 Pipe og ildsted - 2

Beskrivelse

Ståpipe fra lukket ildsted i stue i 1 etg. Pipen er montert i toppen av ildsted og føres gjennom 2 etg og over tak

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Camilla Colletts gate 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1573
3205 LILLESTRØM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Tilstandsrapport

Parkett på betonggulv, platekleddes vegger på bindingsverk (sprøytebetong) og platekledd himling som er glattmalt. Det ble utført en stk hulltaking for å måle duggpunkt, vannprosent i tre og luftfuktighet. Ingen av målingene viste unormale forhold.

TO 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

To stk malte innvendige tretrapper - en til kjeller og rett over denne en til 2 etg

knirk kjellertrapp

Vurdering av avvik:

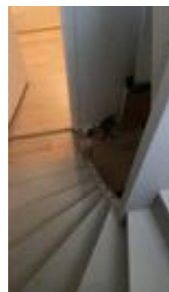
- Det er avvik:
- Det er betydelig knirk i trapp.
- Det er påvist andre avvik:

Trapp ned til kjeller mangler en del av rekkverket
Trappene har høy sliatsje i overflatebehandling
Mangelfull håndløper på veggside

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tiltak:
- Andre tiltak:

Tilbakemontering av rekkverk og lokale utbedringer anbefales



Rekkverk bør tilbakemonteres

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte et-speils innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



Eksempel på slitasje

VÅTROM

1 ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1 etg utført etter tek 10

1 ETG > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser fra gulv til tak i dusjone og utenfor dusjone er det malte plater med våtromsmaling. Himlingen består av malte plater. Dusjone (sone der det er direkte vannsprut fra dusj eller badekar) er utført av smøremembran og fliser, men våtsone er å regne også i visse avstander utenfor selve dusjonen og her er det benyttet våtromsmaling. TG1 settes under forutsetning av at veiledningen til Jotuns våtromssystemer er fulgt for utførelsen, samt at det ble det søkt etter fukt med protimeter MMS3 uten at det ble funnet indikasjon på fukt og ingen synlige spor eller tegn til dette. De malte veggene er heller ikke belastet med direkte vannsprut. Ut ifra disse vurderingene antas det at utbedring av veggene ikke er nødvendig i nær fremtid



Fliser inne i dusjen og plater malt med våtromsmaling utenfor

1 ETG > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Camilla Colletts gate 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1573
3205 LILLESTRØM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med nedsenket dusjone. Det måles lite fall på badegulvet, men det er oppbrett på terskel over på 15mm og det er 10 mm nedsenk og det er godkjent som proakseptert løsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuger av silikon i overgang vegg/gulv er slitt og har sprek/riss/sluppet litt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å fornye silikonfuger

1 ETG > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ut fra dybden på tettesjikt og tettesjikt som var synlig i sluk antas banemembran på gulv med påstøp og det antas smøremembran bak veggfliser ut i fra at dette er utført i 2012/2013. Tettesjikt var synlig under klemring i sluk



Membran synlig i sluk

1 ETG > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett, dusjvegger, baderomsmøbel med nedfelt servant

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

1 ETG > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg - avtrekksventil i tak og tilluft gjennom spalte under dørbled

1 ETG > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt da det var lite tilgjengelig pga full vegg med garderobe og installasjoner i tilstøtende rom



Ingen tilgjengelighet for hulltaking

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom utført etter tek10

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser fra gulv til tak i dusjone og utenfor dusjone er det malte plater med våtromsmaling. Himlingen består av malte plater. Dusjone (sone der det er direkte vannsprut fra dusj eller badekar) er utført av smøremembran og fliser, men våtsone er å regne også i visse avstander utenfor selve dusjonen og her er det benyttet våtromsmaling. TG1 settes under forutsetning av at veiledningen til Jotuns våtromssystemer er fulgt for utførelsen, samt at det ble det søkt etter fukt med protimeter MMS3 uten at det ble funnet indikasjon på fukt og ingen synlige spor eller tegn til dette. De malte veggene er heller ikke belastet med direkte vannsprut. Ut ifra disse vurderingene antas det at utbedring av veggene ikke er nødvendig i nær fremtid

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Karmlist (list rundt dør) inne på badet er montert med listverk laget av MDF - denne har ikke tålt fuktig luft ifm dusjing

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Karmlist bør byttes ut og heltre list bør da benyttes

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ut fra inspeksjon i sluk antas det smøremembran på gulv. Ut fra byggeår antas smøremembran på vegg. Tettesjikt er synlig i sluk

Camilla Colletts gate 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1573
3205 LILLESTRØM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg - avtrekksventil i tak og tilluft gjennom spalte under dørbord. Det nabfales litt større spalte under dør for dette våtrommet

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i rom mellom gang og teknisk rom. Det ble målt luftfuktighet, duggpunkt og måling m pigg i tre. Målingene viste ingen unormale verdier

KJELLER > ANNET VÅTROM

Generell

Beskrivelse

Teknisk bod bygget som våtrom ref TEK 10

KJELLER > ANNET VÅTROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er malte plater på vegg og malte plater i himling. . TG1 settes under forutsetning av at veiledningen til Jotuns våtromssystemer er fulgt for utførelsen, samt at det ble det søkt etter fukt med protimeter MMS3 uten at det ble funnet indikasjon på fukt og ingen synlige spor eller tegn til dette. De malte veggene er heller ikke belastet med direkte vannsprut. Ut ifra disse vurderingene antas det at utbedring av veggene ikke er nødvendig i nær fremtid

KJELLER > ANNET VÅTROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet på teknisk bod er flislagt og det er utført med utenpåliggende sokkelflis på vegg

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

KJELLER > ANNET VÅTROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ut fra byggeår og inspeksjon av sluk antas smøremembran på gulv med oppbrett under sokkelflis

KJELLER > ANNET VÅTROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Teknisk rom har teknisk utstyr som VV-bereider og varmesentral for vannboren varme

KJELLER > ANNET VÅTROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg - avtrekksventil i tak og tilluft gjennom spalte under dørbord

KJELLER > ANNET VÅTROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22579-1051

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 15 av 26

Camilla Colletts gate 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1573
3205 LILLESTRØM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da veggene i dette rommet ikke har blitt belastet med verken fuktig luft eller vannsprut

2 ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2 etg er bygget etter TEK10

2 ETG > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser fra gulv til tak i dusjsone og utenfor dusjsone er det malte plater med våtromsmaling. Himlingen består av malte plater. Dusj sone (sone der det er direkte vannsprut fra dusj eller badekar) er utført av smøremembran og fliser, men våtsone er å regne også i visse avstander utenfor selve dusjsonen og her er det benyttet våtromsmaling. TG1 settes under forutsetning av at veiledningen til Jotuns våtromssystemer er fulgt for utførelsen, samt at det ble det søkt etter fukt med protimeter MMS3 uten at det ble funnet indikasjon på fukt og ingen synlige spor eller tegn til dette. De malte veggene er heller ikke belastet med direkte vannsprut. Ut ifra disse vurderingene antas det at utbedring av veggene ikke er nødvendig i nær fremtid

2 ETG > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med nedsenket dusjsone. Det måles lite fall på badegulvet, men det er oppbrett på terskel over på 15mm og det er 10 mm nedsenk og det er godkjent som proakseptert løsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Silikon har begynt å sprekke litt opp

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte ut/fornye silikonfuger



Det anbefales å undersøke fuger nøyer da det er sprekker i disse

2 ETG > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ut fra dybden på tettesjikt og tettesjiktet som var synlig i sluk antas banemembran på gulv med påstøp og det antas smøremembran bak veggfliser ut i fra at dette er utført i 2012/2013. Tettesjikt var synlig under klemring i sluk



2 ETG > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med 2 nedfelte servanter, Veggmontert toalett, Badekar, Dusjvegger/hjørne

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

2 ETG > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg - avtrekksventil i tak og tilluft gjennom spalte under dørbord

2 ETG > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt da det var lite tilgjengelig pga full vegg med garderobe og installasjoner i tilstøtende rom

Oppdragsnr.: 22579-1051

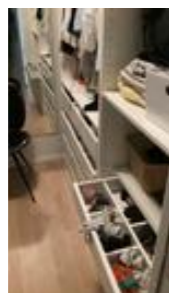
Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 16 av 26

Camilla Colletts gate 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1573
3205 LILLESTRØM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Tilstandsrapport



Ikke mulig med boring under befaring

2 ETG > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 2 etg er bygget etter TEK10

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser fra gulv til tak i dusjsone og utenfor dusjsone er det malte plater med våtromsmaling. Himlingen består av malte plater. Dusj sone (sone der det er direkte vannsprut fra dusj eller badekar) er utført av smøremembran og fliser, men våtsone er å regne også i visse avstander utenfor selve dusjsone og her er det benyttet våtromsmaling. TG1 settes under forutsetning av at veiledningen til Jotuns våtromssystemer er fulgt for utførelsen, samt at det ble det søkt etter fukt med protimeter MMS3 uten at det ble funnet indikasjon på fukt og ingen synlige spor eller tegn til dette. De malte veggene er heller ikke belastet med direkte vannsprut. Ut ifra disse vurderingene antas det at utbedring av veggene ikke er nødvendig i nær fremtid

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvflis "brettet" opp på vegg som utenpåliggende sokkelflis. Nedsenket dusjsone med mosaikkfliser (mindre format på flis)

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ut fra dybden på tettesjikt og tettesjikt som var synlig i sluk antas banemembran på gulv med påstøp og det antas smøremembran bak veggfliser ut i fra at dette er utført i 2012/2013. Tettesjikt var synlig under klemring i sluk



2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, Veggmontert toalett, Dusjvegger/hjørne, Opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg - avtrekksventil i tak og tilluft gjennom spalte under dørbblad

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

1 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer

1 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Camilla Colletts gate 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1573
3205 LILLESTRØM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate av laminat og integrerte hvitevarer

Årstall: 2017

Kilde: Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger av plast(rør i rør)

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløpsrør av plast - PVC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe(luft til vann) varmesentral for vannboren varme

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 300 liters varmtvannstank

TG 1 Vannboren varme

Beskrivelse

Vannboren varme i hovedsak i form av gulvvarme

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår.

Sikringsskap plassert i Graderobe 1 etg

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Camilla Colletts gate 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1573
3205 LILLESTRØM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunn av leirholdige masser

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Tettesjikt som f eks grunnmursplast ble ikke registrert under befaringen og mistenker dette kan være fylt over slik at det ligger under bakkenivå. Det ble ikke registrert klemlist

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Nærmere undersøkelser anbefales
Om det er tettesjikt bør dette forlenges til over bakkenivå og klemlist bør etableres (slisses inn i mur)

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur utført av sprøytebetong

TG 0 Terrengforhold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Kommunalt vann via privat stikkledning
Kommunalt avløp via privat stikkledning. Først en avløpsledning til felles pumpekum med Vestbygata 10. Denn kummen har pumpe med kvern som så pumper avløp ut til kommunal dening i Camilla Collets Gate

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkdyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse
Helse, miljø og sikkerhet er vurdert

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonspærre foreligger ikke.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Innhent dokumentasjon for radonspærre, om mulig
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Oppdragsnr.: 22579-1051

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 19 av 26

Camilla Colletts gate 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1573
3205 LILLESTRØM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Tilstandsrapport

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Oppdragsnr.: 22579-1051

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 20 av 26

Camilla Colletts gate 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1573
3205 LILLESTRØM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

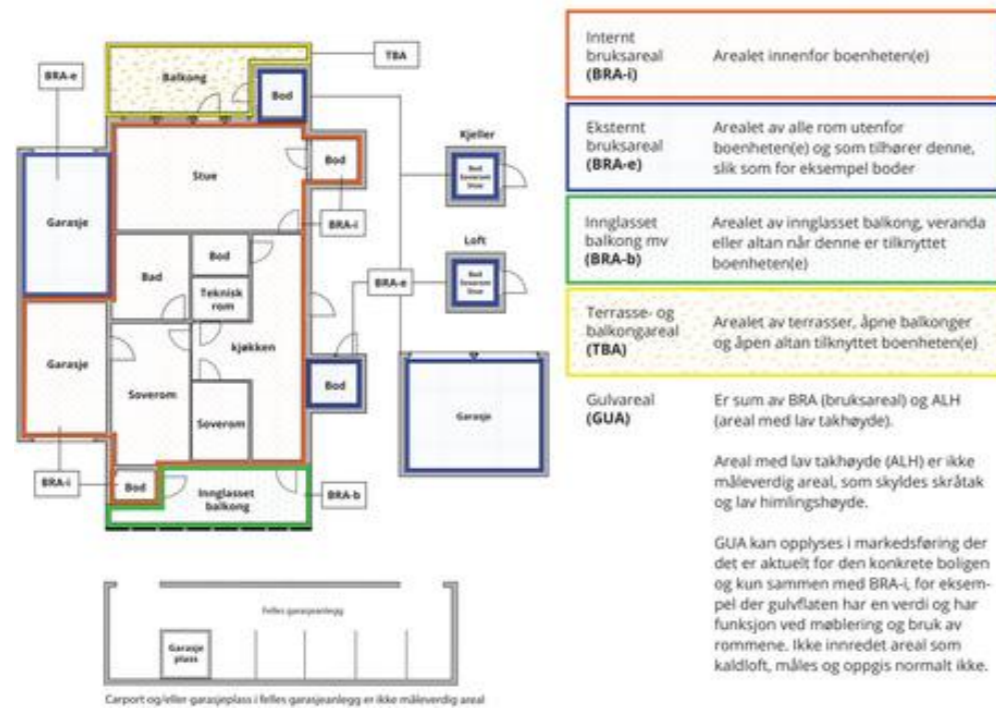
Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22579-1051

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 21 av 26

Camilla Colletts gate 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1573
3205 LILLESTRØM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etg	82			82	
Kjeller	78			78	
2 etg	71			71	
SUM	231				
SUM BRA	231				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg	Stue/kjøkken, hall m/trapp, bad, garderobe		
Kjeller	Gang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, bod, annet våtrom		
2 etg	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bad/vaskerom, garderobe, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ved gjennomgang av ferdigattest 19/9-2013, rammetillatelse 6/1-11 og IG 22/9-11 fremstår det uklart om bruk av kjeller er i tråd med tillatelse og ferdigattest - det anbefales nærmere undersøkelser om dette. Vedr planløsning er den også endret noe i kjeller. Det er rømningsvei fra kjellerrom og det vinder med god lyseffekt og det er en kotehøyde på gulvet på ca 106,69 moh som tilsier at søknad om bruksendring av kjeller fra bod til rom med varig opphold burde invilges

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Oppdragsnr.: 22579-1051

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 22 av 26

Camilla Colletts gate 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1573
3205 LILLESTRØM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Kai Tore Næss	Takstingeniør
	Hans Bakker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	1573		1	317.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Camilla Colletts gate 16

Hjemmelshaver

Bakker Hans

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger sentralt til i Lillestrøm med gangavstand til de servicetilbud Lillestrøm har å by på. Gangavstand til kollektive knutepunkter og til Lillestrøm togstasjon

Adkomstvei

Kommunal

Tilknytning vann

Kommunal via privat stikkledning

Tilknytning avløp

Kommunal via privat stikkledning og pumpekum som er felles med Vestbygata 10

Regulering

Bolig

Om tomten

Seksjonert tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Oppdragsnr.: 22579-1051

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 23 av 26

Camilla Colletts gate 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1573
3205 LILLESTRØM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	
2	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22579-1051

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 24 av 26

Camilla Colletts gate 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1573
3205 LILLESTRØM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 22579-1051

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 25 av 26

Camilla Colletts gate 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1573
3205 LILLESTRØM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Forutsetninger

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22579-1051

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 26 av 26

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

Aure og Valskaar AS



Egenerklæring

Camilla Colletts gate 16, 2003 LILLESTRØM

21 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Camilla Colletts gate 16	Camilla Colletts gate 16	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Den er ikke kjøpt men bygget ve hjelp av entreprenør. Ferdigstilt i 2011

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd her siden den sto ferdig i 2011 og frem til dato

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Bakker, Hans

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Satt inn for billader

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Husker ikke

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 26 **Er utleidelen godkjent til beboelse av kommunen?**
 Ja Nei Vet ikke
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

**Andre opplysninger**

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 44842379

Egenerklæringskjema

Name Date
Hans Bakker 2026-05-21

Identification
 Hans Bakker



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Camilla colletts gate 16 1. etasje

Vedlegg

Egenerklæringskjema

Signed by:

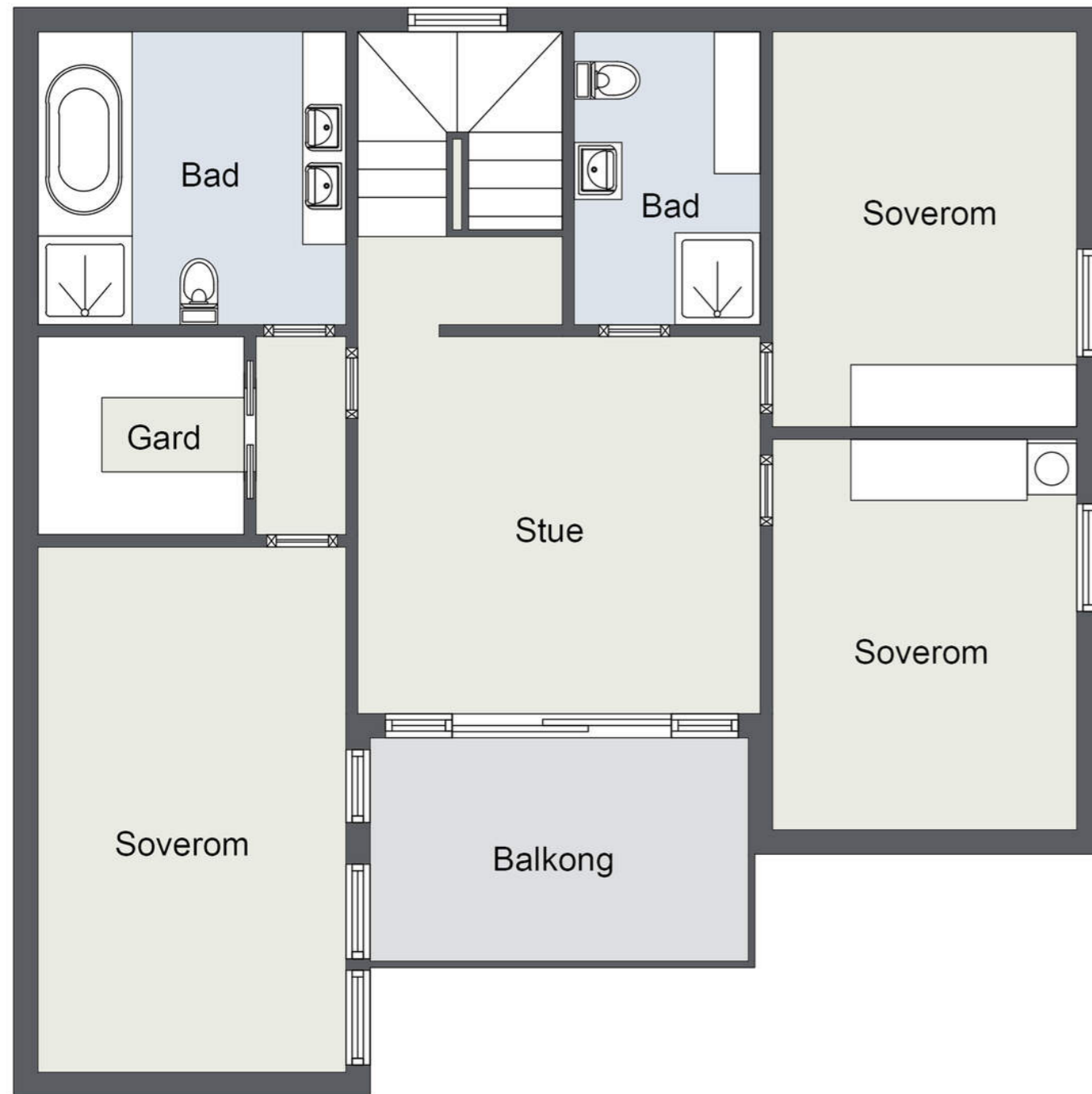
Hans Bakker

21/05-2026
14:56:41

BankID OIDC
High



Camilla colletts gate 16
2. etasje



Camilla colletts gate 16
U. etasje



BYGGEANMELDTE TEGNINGER

På de neste sidene følger plantegninger slik de er byggeanmeldt og registrert hos kommunen. Planløsning i kjeller stemmer ikke med dagens løsning.

88.1 BRA/110.0 BTA

77.4 BRA/91.0 BTA
PLAN KJELLER - 1:100 - A-KOR FR. 02.02.10

B 10/15/10 Dr. reviderer A 10/15/10 Revider byggesøknad Prosjektleder: Torstein	TILTAKSÅVER Navn: Hans Bakker Adresse: Camilla Colletts gate 16 Tlf.: 95003505 Mobil: hans@baker.no E-post: hans@baker.no		Ansvarsområde PRO/KPR, TILTAKSKLASSE 1		CAMILLA COLLETT'S GATE 16 G.nr./B.: 81 B.nr./1573		Prosjekt nr.: 2900-06 MÅLSTOKK: 1:100 DATO: 25.02.10 KREF: 2006-06/09/102		TEGN. NR.: A-319 KONTR.: OH TEGN. STADIUM: OH BYGGEANMELDING	
	TILTAKSOMRÅDET EIDVINGEN HUSKASTAD AS OSLOVEI 118, OSLO TLF: 2303 1870 FAX: 2303 1980 E-Mail: firmapost@eidv-huskastad.no		PLANER KJELLER		VEDLEGG E-3		KONTR.: OH TEGN. STADIUM: OH BYGGEANMELDING			

57.1BRA/110.0 BTA

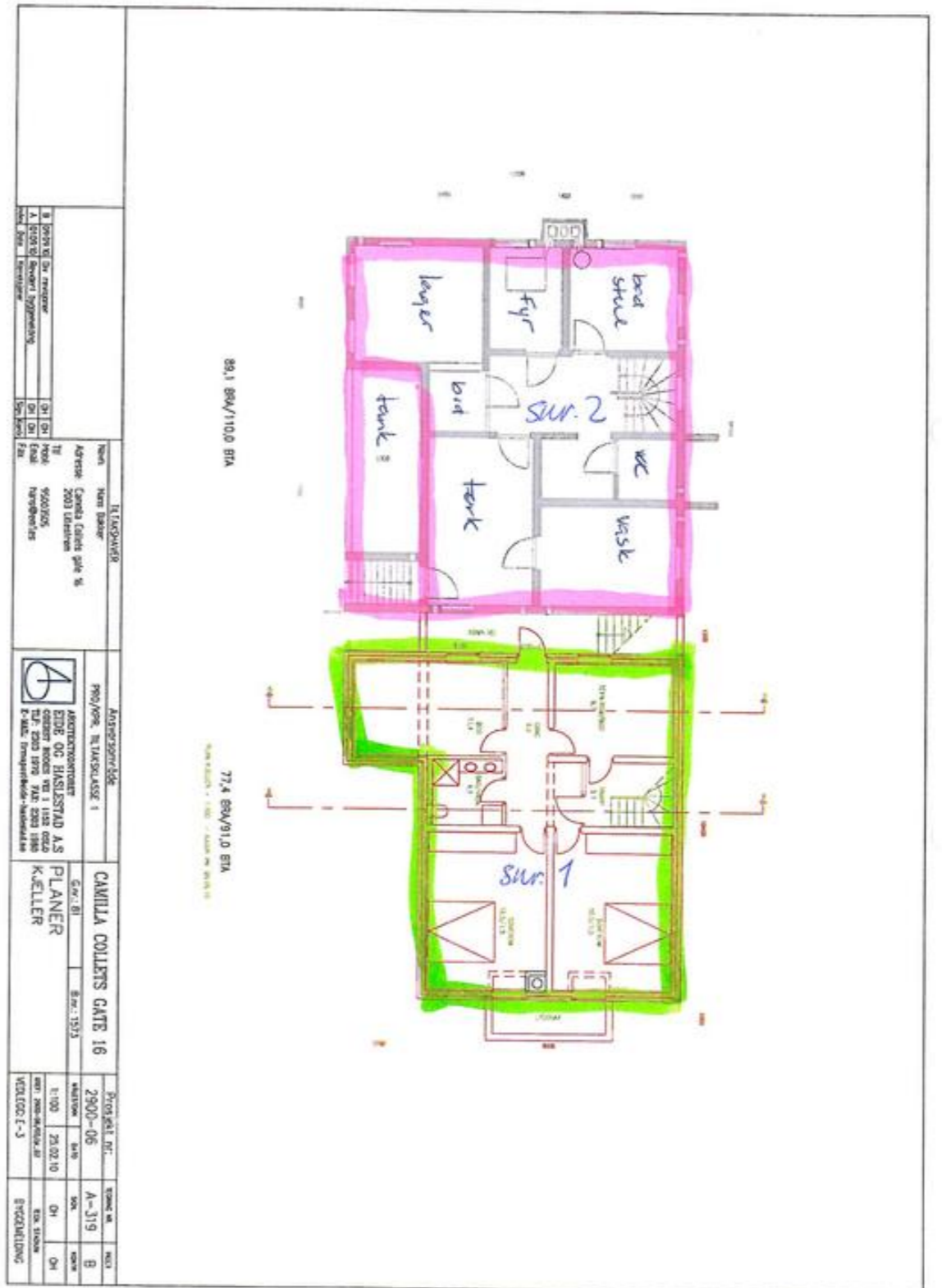
75.5 BRA/87.2 BTA
PLAN ETASJE - 1:100 - AKSJE PR. 09.09.10

B (09.09.10) Dr. revisør A (10.05.10) Revider bygging Født: 2000 E-post: hns@hns.no	TILAKSHVER Navn: Hans Bakker Adresse: Camilla Colletts gate 16 2003 Lillestrøm		Anvisningsområde PRO/KFR. TILAKSKLASSE 1		CAMILLA COLLETTS GATE 16 G.nr./L. 8/1 B.nr./L. 1573		Prosjekt nr. 2900-06		Tegning nr. A-302		OH OH OH OH BYGGEMELDING
	Til: 95003505 Mobil: hns@hns.no Født: 2000		ABRERSKOMPASSET RINDA CC HUSLEIESTAD AS OSLOST. BOSS. Vei 1189 OSLO T.F: 2203 1970 F.AX: 2203 1980 E-MAIL: firmapost@abr-bustead.no		PLANER 2. ETASJE		MALESTOKK 1:100		DATE 25.02.10		

91.1 BRA/110.0 BTA

78.4 BRA/91.0 BTA
PLAN ETASJE - 1:100 - AKSJE PR. 09.09.10

B (09.09.10) Dr. revisør A (10.05.10) Revider bygging Født: 2000 E-post: hns@hns.no	TILAKSHVER Navn: Hans Bakker Adresse: Camilla Colletts gate 16 2003 Lillestrøm		Anvisningsområde PRO/KFR. TILAKSKLASSE 1		CAMILLA COLLETTS GATE 16 G.nr./L. 8/1 B.nr./L. 1573		Prosjekt nr. 2900-06		Tegning nr. A-301		OH OH OH OH BYGGEMELDING
	Til: 95003505 Mobil: hns@hns.no Født: 2000		ABRERSKOMPASSET RINDA CC HUSLEIESTAD AS OSLOST. BOSS. Vei 1189 OSLO T.F: 2203 1970 F.AX: 2203 1980 E-MAIL: firmapost@abr-bustead.no		PLANER 1. ETASJE		MALESTOKK 1:100		DATE 25.02.10		



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

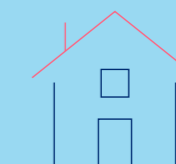
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Camilla Colletts gate 16, 2003 LILLESTRØM. Gnr. 81, bnr. 1573, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260176
Megler: Petter André Aure, mobil: 45007097, e-post: paa@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreført til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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.

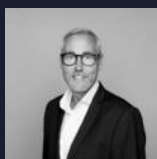
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.



proaktiv.no



Petter André Aure
Eiendomsmegler MNEF
450 07 097
paa@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no