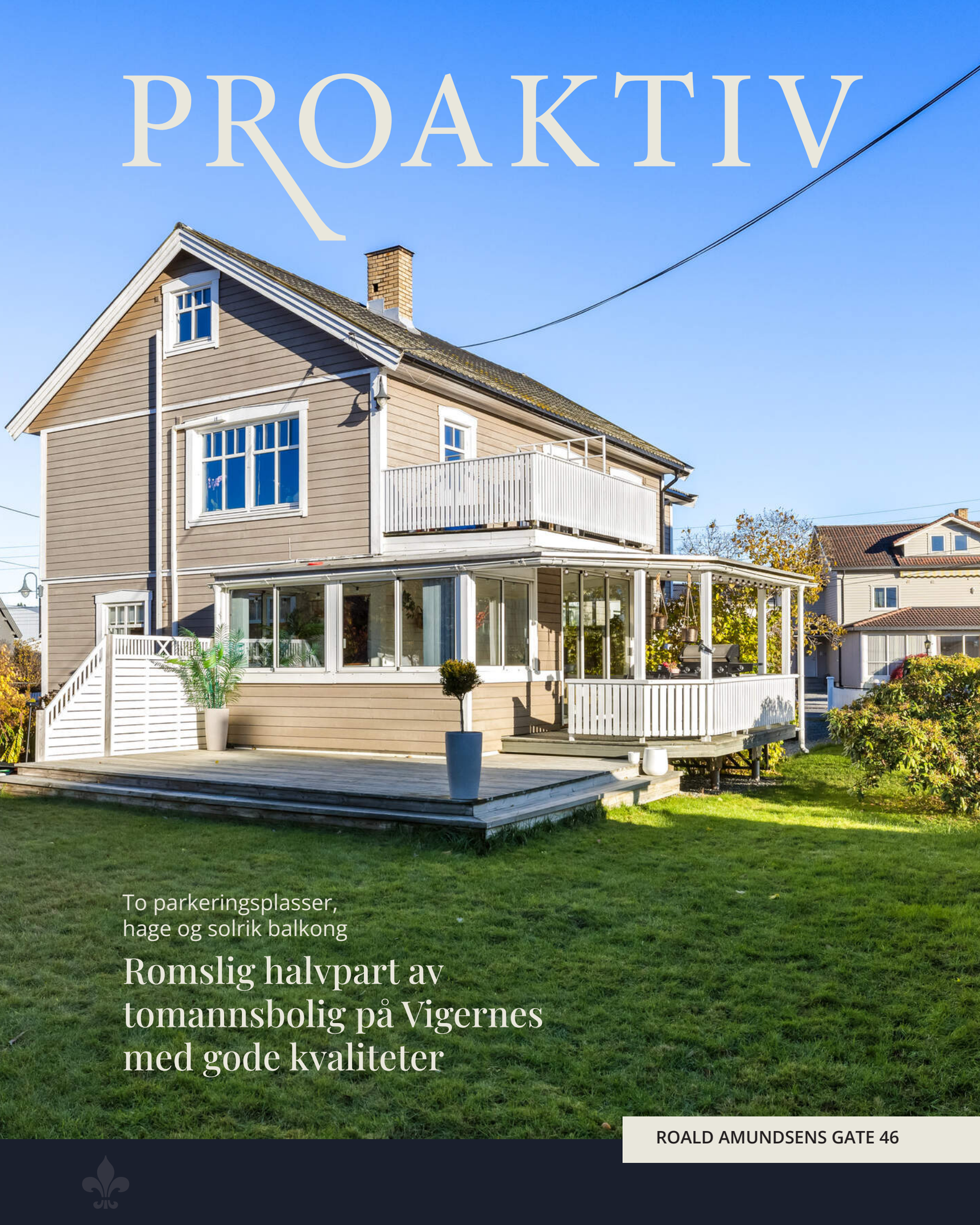
PROAKTIV



To parkeringsplasser,
hage og solrik balkong

Romslig halvpart av tomannsbolig på Vigernes med gode kvaliteter

ROALD AMUNDSENS GATE 46



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

• **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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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





NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM

Gnr./Bnr.: Gnr. 81, bnr. 1439, i Lillestrøm kommune

Prisantydning: 5.830.000,-

Omkostninger: 165.740,-

Totalpris: 5.995.740,-

Kommunale avgifter: 25.380,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1955

Soverom: 3

BRA: 111 m²

BRA-i: 108 m²

Garasje/Parkering: Parkeringsmuligheter på tomten. Det er internt avtalt at seksjon 2 disponerer parkering til 2 biler på høyre side av innkjørsel, og at seksjon 1 har én parkering på høyre side og én parkering på venstre side.

Tomt: 692.6 m²

Energimerke: Energiklasse: lys oransj E.

Etasje: 2

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	7 Kontorets side	8 Nærområdet
12 Fasade/utendørs	18 Stue	22 Kjøkken	24 Baderom
26 Soverom	29 Stue 2	32 Plantegninger	36 Boligen i bilder
40 Kjerneinformasjon	46 Vedlegg	106 Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Ingen over, ingen ved siden! Topp service fra A til Å!”

Guro Hovind Berntsen

“Lasse kan sterkt anbefales!”

“Meget ryddig og profesjonell. Strålende kommunikasjon under hele prosessen. Alle møter med megler og fotograf var presise og ærlige. Lasse kan sterkt anbefales.”

Andreas Sørby Nilsen

“Tilgjengelig, hyggelig, imøtekommende, profesjonell. Dyktig.”

Renathe Bjørnøy Randem

“Grundig i prosessen”

“Grundig i prosessen til og med overdragelsen og sluttoppgjøret. Kjøper fikk inntrykk av at megleren også tok vare på de i hele prosessen. Rask på ved endringer underveis. Fleksibel med hensyn til blant annet endringer i salgsoppgaver etc. Jovial og ikke en typisk "megler", men en som kunne sette seg inn i selgers måte å resonnere på.”

Erik Einar Rundgren

“Utrolig profesjonell og dyktig megler!”

“Er veldig fornøyd med hele prosessen! Fra start til mål! Vi har fått god og tett oppfølging fra megler og han var alltid tilgjengelig for å svare på spørsmål. Salgsprosessen gikk raskt og vi fikk solgt raskt. Vi er veldig godt fornøyd og anbefaler dere og megler Lasse Ullereng på vårt sterkeste! Utrolig profesjonell og dyktig megler!”

Runar Svorkmo

“Jeg kommer alltid til å benytte meg av Lasse som megler ved egne salg i fremtiden.”

“Jeg kan anbefale Lasse på det sterkeste til alle mine venner og bekjente. Jeg kommer alltid til å benytte meg av han som megler ved egne salg i fremtiden. Han er veldig profesjonell, har god kunnskap og hadde god oppfølgning gjennom hele prosessen.”

Millie Marie Svartrud

“Har aldri opplevd slik høy servicegrad noe annet sted.”

Hedda Mørkved Blom

“Lasse skilte seg ut”

“Hadde 4 meglere på befaring, men Lasse skilte seg ut, han var godt forberedt, positiv, men realistisk og fikk inntrykk av en dyktig og genuin megler. Han var alltid tilgjengelig og absolutt en trygg megler å ha med seg på mitt første boligsalg. Salg gikk over forventning i et ganske labert marked, og sitter igjen storfornøyd med salget og prosessen rundt”

Martine Stefania Bergkvist

“Jeg er meget fornøyd med en salgsprosess som var førsteklasses fra A til Å.”

“Lasse er en hyggelig, kunnskapsrik og dyktig megler, og prosessen med å selge gikk både knirkefritt og gav en bedre pris enn jeg hadde forventet.”

Anders Nordli

“Alt gikk som planlagt og bra gjennomført med god info hele veien”

Bjørn Josten

“Trygt, effektivt og ryddig.”

Skule Guttorm Ernsten

"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."

Salgsleder/Eiendomsmegler MNEF/Partner: Lasse Ullereng



Lasse Ullereng
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 959 11 668
E-post: lu@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

ROALD AMUNDSENS GATE 46

I sin karriere har Lasse bidratt til at kontorene han har jobbet på har hatt svært høy kundetilfredshet. Selv ligger han helt i toppen av kjedens egne målinger når kundenes tilbakemeldinger summeres opp. Det skyldes at han bruker mye tid på hvert eneste oppdrag og alle oppdragsgivere. Han forteller hva han skal gjøre. Og han gjør det han har sagt han skal gjøre.

Det er forskjell på å spille ludo og å spille sjakk. I det første spillet er det flaks og uflaks som bestemmer. I sjakk vinner den som har den beste planen, den som til enhver tid gjør de rette trekkene. For Lasse er det å megle boliger som å spille sjakk. Han overlater ingenting til tilfeldighetene.

Velkommen til Roald Amundsens gate 46! Her bor du i et rolig og familievennlig område på Vigernes, med et hyggelig bomiljø med mange barnefamilier, lite trafikk og trygge oppvekstvilkår.

Det er kort gangavstand til både skole og barnehage, samtidig som sentrum og alt av moderne fasiliteter ligger en kort sykkeltur unna.

Dette er en flott halvpart horisontaldelt tomannsbolig over to plan med attraktive fasiliteter - to parkeringsplasser, solrik balkong og tilgang til hageareal.

God planløsning med entré, trappegang med garderobe, to soverom, stue med peisovn, separat kjøkken fra 2018, oppusset bad fra 2018 og bod/vaskerom i 2. etasje.

Ytterligere ett soverom i loftetasjen sammen med loftstue og toalettrom.

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Lasse Ullereng

«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 ey 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 | Vigernes*

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 livet på Vigernes - et familietilpasset nabolag øverst på Vigernes, med alle sentrumsfasiliteter i kort sykkelavstand. Beliggenheten er ideell for en barnefamilie med kort gangavstand til Vigernes barneskole samt flere barnehager. Gaten er ekstra bred, noe som gir en trygg skolevei. I tillegg ligger Skedmohallen like ved med gode fritidsaktivteter for barn og unge, og gratis utendørs treningspark på over 900 kvm.

For de minste er det trygg og kort gangavstand til Vigernes barneskole. Skolen ble etablert i 1957 og har ca. 525 elever i 1-7. trinn. 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 er flere barnehager i området, blant annet Lillestrøm barnehage og Lillehagen FUS barnehage.



OFFENTLIG TRANSPORT

Åråsen Linje 335, 360	6 min 0.5 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 22.3 km
Oslo Gardermoen	27 min

DAGLIGVARE

Meny Åråsen PostNord	8 min 0.6 km
Coop Prix Alexander Kiellands Gt PostNord	10 min 0.8 km

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	14 min
Apotek 1 Åråsen Lillestrøm	11 min

SPORT

A.C.Svartstadgt. ballplass Ballspill	9 min 0.7 km
Vigernes skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.9 km
EVO Lillestrøm	14 min
Sterkere Trening	15 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skedsmohallen Parkering - Lillestrø...	6 min
Måsan Aktivitetssenter - Lillestrøm ...	8 min





Ca. 400 meter fra eiendommen finner du nærmeste bussholdeplass "Roald Amundsens gate" med linjene 320, 470, 480 og 490. Det er ca. 20 min gangavstand til Lillestrøm togstasjon med bussterminal. Stasjonen er et knutepunkt for buss- og togtrafikk på Nedre Romerike med blant annet hyppige avganger mot Oslo og Gardermoen. Reisetid til Oslo S er kun 10 min med ekspresstog. Reisetid til Gardermoen med flytoget er 12 minutter. Med bil fra boligen tar det ca. 8

min til Strømmen, 14 min til Lørenskog, 23 min til Oslo S og 24 min til Oslo lufthavn.

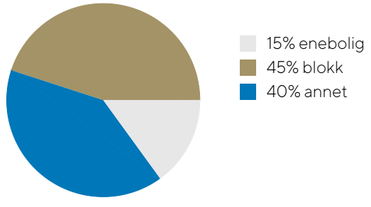
De fleste butikkene ligger i den oversiktlige og kompakte bykjernen, sentrert rundt Lillestrøm Torv. Her har du enkel tilgang til konserter, kunstutstillinger, teater og kino. De hyggelige restaurantene i Lillestrøms hovedgate er absolutt verdt et besøk. Nyt en god italiensk inspirert middag på Olivia eller en deilig pastarett på Casa Mia. Mirabell 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 shoppingsentre finnes både i Lillestrøm samt Strømmen som har et av Norges største shoppingsentre med over 200 butikker og spennende spisesteder.

I Kirkegata utvikles Kulturkvartalet i Lillestrøm. Her kan man blant annet oppleve Villa Cara (kulturverksted for ungdom) og Byparken, som er tegnet av Snøhetta. Den nye parken i kulturkvartalet er et lekent, offentlig byrom og møteplass for alle - både lokalbefolkning og øvrige besøkende i kvartalet.

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. Byens nye bibliotek åpnet i 2022. Et flott bibliotek og storstue på ca. 1000 kvm fordelt på tre etasjer. Biblioteket er åpent for alle og et perfekt sted å rusle innom for å jobbe, lære eller bare være.

Liker du å starte eller avslutte dagen med en joggetur, anbefales ruten gjennom Elvebredden kunstpark langs Nitelva og Sagelva. Kunstparken skaper opplevelser og inntrykk med flotte skulpturer fra anerkjente samtidskunstnere. Området er godt opparbeidet og det er lett å ta seg fram til fots, i rullestol, med vogn eller på sykkelen.

BOLIGMASSE





Lillestrøm by har for øvrig en geografi og gatenett som egner seg svært godt til sykling. Skulle været forhindre utendørstreningen er det fere treningssentre i Lillestrøm som Fresh Fitness, Sterkere og Sats.

Kun 4-5 km avstand til tur-/skiterreng i Østmarka, på Romeriksåsen og i Tæruddalen. Her finnes turstier, fiske- og badevann, skiløyper/lysløyper m.m. Det er også turveier og rekreasjonsmuligheter langs Nitelva og i områdene rundt Lillestrøm stadion og Oksefjellet.

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. Ved Skedsmohallen ligger en helt ny treningspark 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. Parken er gratis og er åpen for alle. Legg gjerne søndagsaktiviteten til Lillestrøm Golfklubb, eller Sørum fritidsgård med mange koselige aktiviteter innenfor ridning og stell av dyr.

På sommeren er det bare å finne frem badehåndklærne. Populære Nebbursvollen Friluftsbad ligger en kort sykkeltur unna med basseng, vannsklier, frodige grøntområder, gratis parkering, kiosk m.m.

Bebyggelse
Etablert og ettertraktet nabolag på Vigernes bestående av eneboliger og småhusbebyggelse.

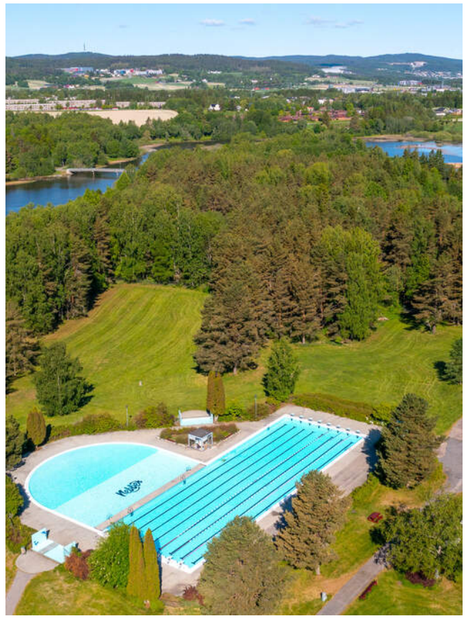
SKOLER

Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	16 min 1.3 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	7 min 3.1 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	11 min 4.8 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	16 min 1.4 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	21 min 1.8 km

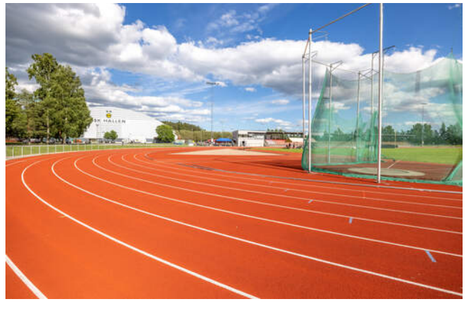
BARNEHAGER

Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	9 min 0.8 km
Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn	12 min 1.1 km
Lillehagen Fus barnehage (1-6 år) 82 barn	14 min 1.3 km













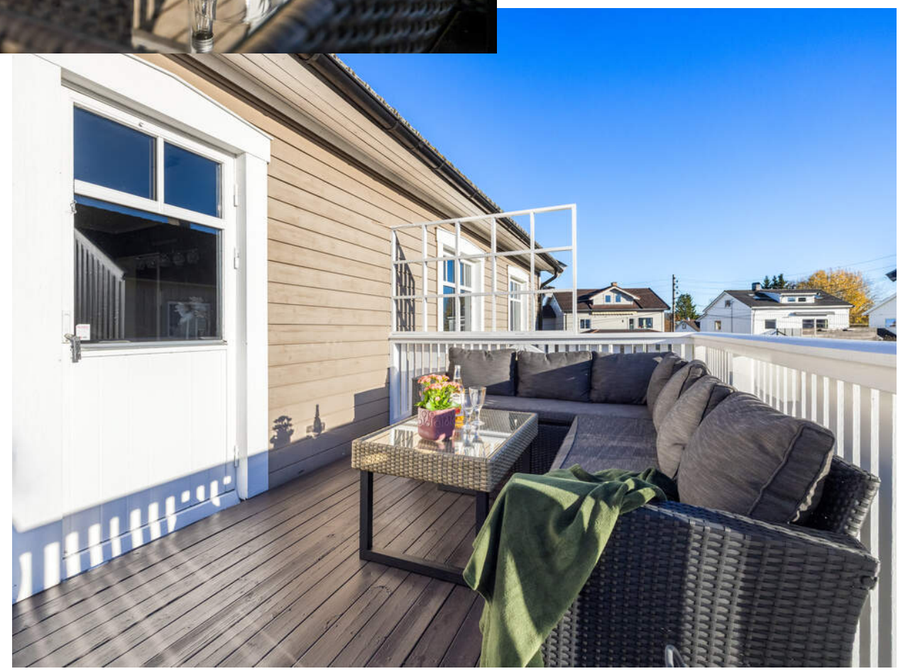


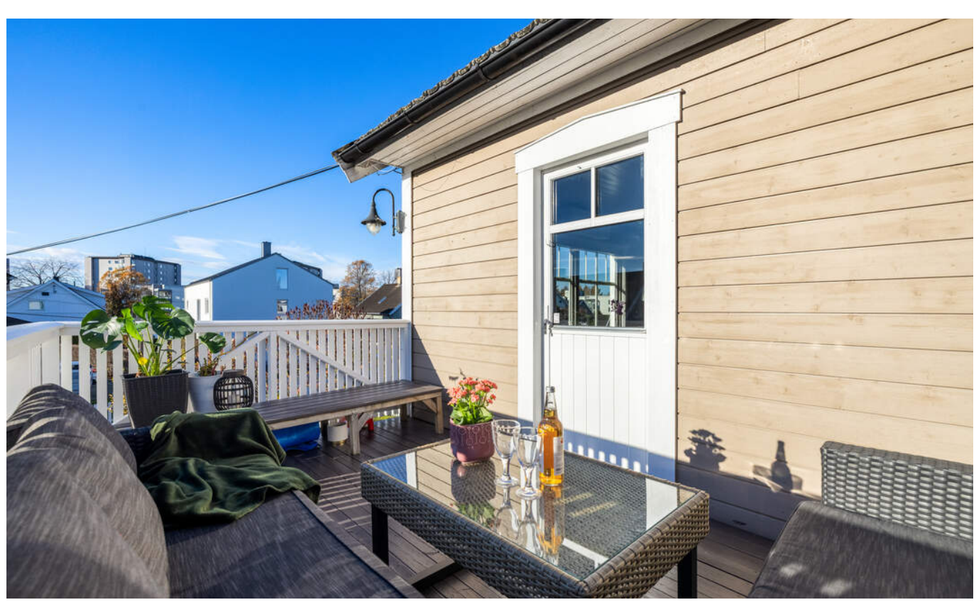

46

































































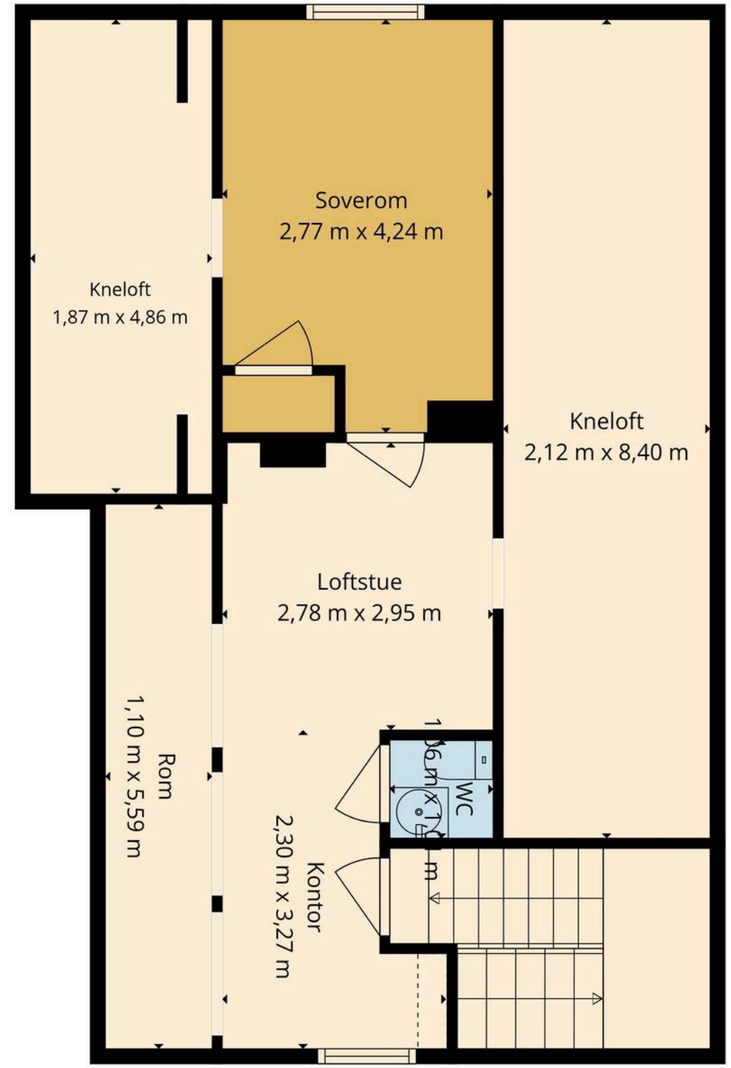


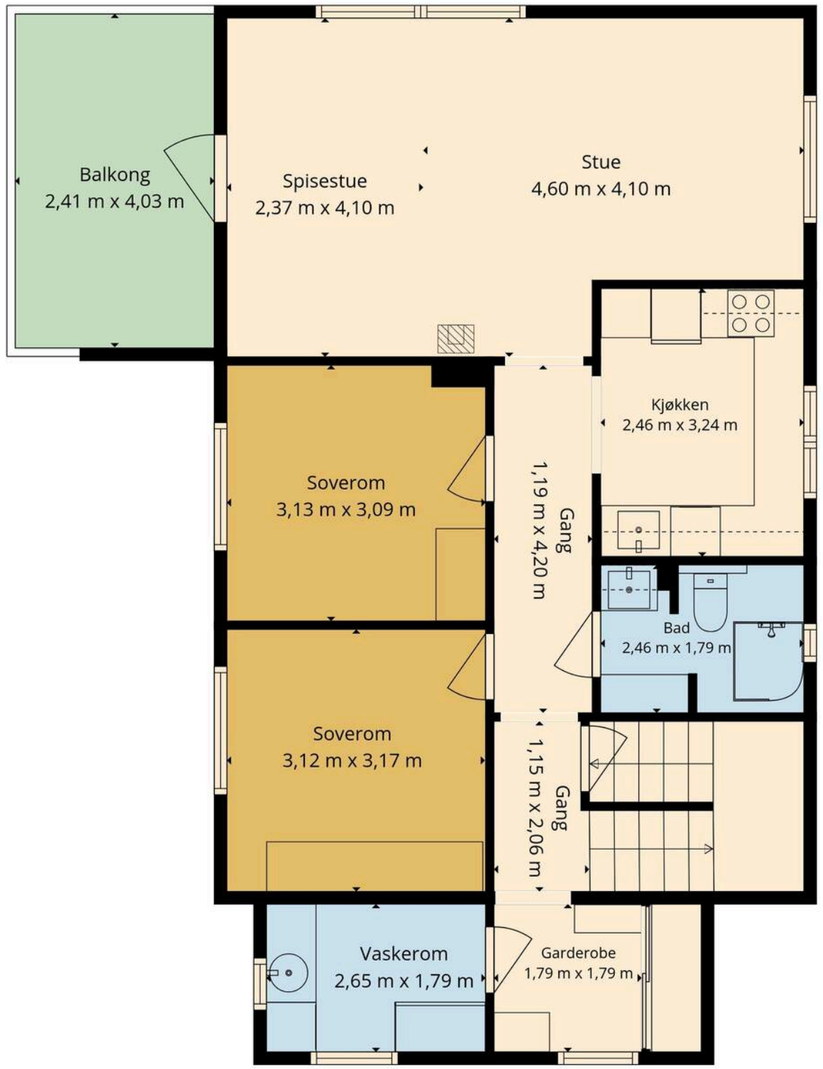


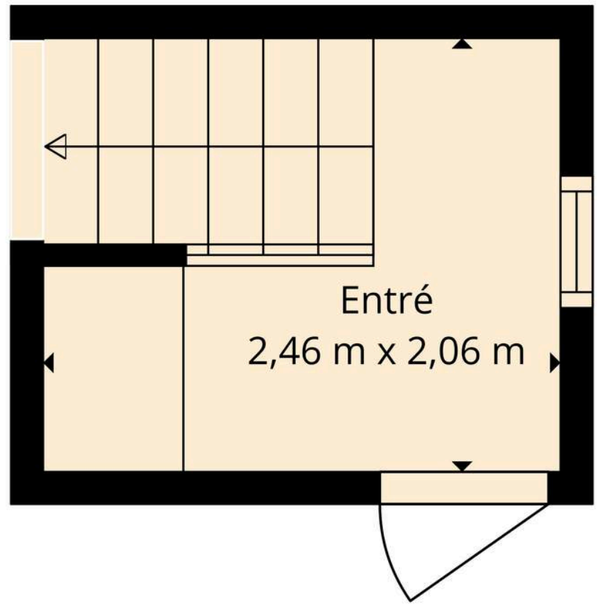




PLANTEGNINGER







Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

PRAKTISK INFORMASJON

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 :
TG0: 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:
- Toalettrom: Toalettrommet mangler avtrekkspunkt. Luftutskifting skjer kun ved åpning av dør mot tilstøtende rom.

Boligen har fått følgende TG2:
- Taktekking: Taktekkingen og undertaket er opplyst å være fra ca. år 2000. Bygningsdelene har oppnådd høy alder, og er inne i en periode med økt usikkerhet knyttet til gjenværende funksjonstid.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Takkonstruksjon/loft: Det er observert svarte misfarginger og hvitt belegg på undertaket samt begrenset lufting av loftskonstruksjonen.
- Vinduer: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har høy alder og potensiell risiko for punktering og redusert energiytelse sammenlignet med moderne vinduer.
- Dører: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har passert forventet levetid for denne typen bygningsdel. Det er observert sprekk i terskel på ytterdør.
- Balkong: Tettesjiktets type, alder og utførelse er ikke dokumentert. Tilstanden på skjulte deler kan derfor ikke fastslås fullt ut ved visuell undersøkelse. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 92cm.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er registrert skjevheter samt stedvis knirk.
- Bad: Vindu er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på karm.
- Vaskerom: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt, tilkobling mot sluk eller øvrige skjulte fuktsikringstiltak. Det ble ved punktmåling registrert 0 cm høydeforskjell fra terskelområdet til sluket. Det er registrert sprekk i gulvbelegget ved sluket. Gulvbelegget utgjør rommets synlige vanntette sjikt. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Kjøkken: Benkeplaten har sprekk i et område som kan bli utsatt for vannsøl. Tidligere vanninntrenging gjennom sprekken er opplyst av eier.
- Innvendige vannledninger: Manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet betyr at gjennomføringen ikke er tilstrekkelig sikret mot lekkasje. Stoppekran er vanskelig og lukke.
- Varmtvannsbereder: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann/ avløpsledninger. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på utvendige vann/ avløpsledninger

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Berederen er tilkoblet med stikk. Dagens regelverk krever fast tilkobling ved nyinstallasjon. Forholdet representerer derfor ikke nødvendigvis et avvik ved eksisterende installasjon, men bør vurderes ved fremtidig utskifting.
- Hulltaking er utført fra gang mot våtrommet. På grunn av konstruksjonsmessige forhold var det ikke praktisk mulig å plassere målepunktet bak den mest fuktutsatte delen av bruksvannsonen. Det ble ikke registrert visuelle symptomer på fuktskade i tilgjengelig konstruksjon.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 92cm.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverk ble målt til 72cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand.

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Stigen Boligtakst AS (befaringsdato: Onsdag, 21. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Toalettet lagde høy lyd ved påfylling etter spyling og bruker lang tid på å fylles opp. Derfor skiftet vi spyleventilen i cisternen.

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
2026. Skiftet spyleventil i sisternen til vegghengt toalett. Skiftet toalettsete. Skiftet speilene i speilskap.
2024. Skiftet servant og blandebatteri på bad.
2026. skiftet et hjul i døra til dusjkabinett.
2023. hadde problemer med at avløps slange til vaskemaskin løsnet da maskinen pumpet ut vann, dette ble ordnet ved at det koblet slangen til vannlåsen til utslagsvask. Arbeid som ble utført av oss ble testet og alt var ok.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
2021. montert elbil lader.
2021. et lysbryter og et stikkontakt er plassert i stue.
2026. byttet defekt termostat.

- Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Det har vært tett avløp med problemer ved toalettet i den andre boenheten, ikke ved vårt toalett. Rørleggersentralen utbedret forholdet ved høytrykksspyling.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
2021. Skiftet avløpsrør av fagperson.

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
2026. Varmepumpe service utført.

- Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Takstmann fant litt sopp i kneloft bod.

- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Forsøkt å tette en mindre sprekk i kjøkkenbenkeplaten med tresparkel ved egeninnsats.

Parkering

Parkeringsmuligheter på tomten. Det er internt avtalt at seksjon 2 disponerer parkering til 2 biler på høyre side av innkjørsel, og at seksjon 1 har én parkering på høyre side og én parkering på venstre side. Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Innhold

Boligen går over to plan og består av følgende;
2. etasje: bad, kjøkken, vaskerom, gang, trapperom, to soverom, garderobe, stue og entré.
Loftetasje: toalettrom, soverom og loftstue.

Areal
Tomannsbolig

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm

3. etasje
BRA-i: 22 kvm
Total BRA: 22 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 10 kvm
Bod

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 3 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 bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer
Ca. 22 km i loftetasjen er ikke målbart areal. Totalt gulvareal er ca. 44 kvm.
Lav takhøyde på loft. Det er målt 2.10 m.

Dukkestuen har et gulvareal på ca. 3 kvm.

Standard
En gjennomgang av boligens rom:

Egen entré via trapp opp på siden av huset. Flislagt gulv, malte panelvegger og elektrisk lås på ytterdøren. Gode oppbevaringsmuligheter i egen gang.

Boligen har en lun og hyggelig stue med god plass til spisebord og sofagruppe i egne soner. Stuen har malte panelvegger, godt med lysinnslipp og utgang til balkongen. Jevn og god oppvarming med både peisovn og varmepumpe (2018). Ytterligere en stue i loftetasjen med plass til alt av leker, hjemmekontor og treningsapparater. Alt etter behov.

Kjøkkenet ligger i et eget rom og har en praktisk utforming med innredning langs tre vegger, som gir gode arbeidsflater og rikelig med skap- og skuffeplass. Innredningen fra 2018 har mørke, glatte fronter på underskapene og hvite, glatte fronter på overskapene, kombinert med benkeplate i heltre med nedfelt kum. Dekorative fliser på veggene. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn plassert i praktisk arbeidshøyde. Det er også opplegg for oppvaskmaskin.

Badet ble pusset opp i 2018 og fremstår som delikat og moderne med lekre heksagon-fliser på gulvet med underliggende varme, hvite veggfliser og malt tak med downlightsbelysning. Badet har vegghengt toalett, dusjkabinett og servant med skuffeseksjon og speilskap. Det er også montert et veggskap for ekstra oppbevaringsplass til baderomsartiklene.

Boligen har også en innvendig bod med opplegg for vaskemaskin, utslagskum og sluk. I loftetasjen ligger også et separat toalettrom med servant og toalett. Malte panelvegger.

Boligen har tre soverom hvorav to av rommene ligger i 2. etasje og det siste er plassert i loftetasjen. Alle soverommene er romslige med god plass til seng, nattbord og oppbevaring.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet, fyring med ved samt varmepumpe.

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

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

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.

Modernisering og påkostninger
Vedlikeholdshistorikk oppgitt ved forrige omsetning av boligen, hentet fra tidligere prospekt:

Ifølge tidligere eier, er det følgende vedlikeholdshistorikk på boligen:
- 1977: Lagt inn 10 cm mineralullsisolasjon i , samt påsatt asfaltplater på yttervegger.
- 1994: Skiftet vinduer (produksjonsår er stempler 1994).
- 1995: Innredning av loftsetasje.
- 2000: Skiftet undertak, papp, lekter, sløyfer, taktekking (Decra korrugerte plater), renner, beslag og nedløp.
- 2007: Oppgradert drenering med drensrør og grunnmursplast rundt ca halve bygningen.
- 2009: Utvendig utlekting, påsatt vindsperre og ny ytterpanel.
- 2010: Tilbygg entré, vaskerom og garderobe.
- 2011: Oppgradert drenering med drensrør og grunnmursplast rundt resterende halvdel av boligen.
- 2016: Etablert wc-rom i loftsetasje, vesentlig ved egeninnsats.
- 2018: Installert varmepumpe.



- 2018: Skiftet kjøkkeninnredning og overflater i kjøkken.
- 2018: Renovert bad ved innleid hjelp til tettesjikt/ membran, for øvrig utført ved egeninnsats/ dugnad.
El:
- 2012: Etablert 3-fas inntak for strøm, skiftet stigeledninger og sikringsskap samt skiftet flere kurser og punkter i boligen.

Renovering av badet ble gjort i 2018. Arbeidene er i stor grad basert på egeninnsats av tidligere eier, som er utdannet tømrer med 20 års erfaring. Elektrikerjobb og rørleggerjobb er blitt utført av to kamerater av tidligere eier, som er utdannet og har lang erfaring. Arbeidene med påstøpsplate og membran arbeider ble kjøpt fra firmaet Bygg og Mal AS. Alle arbeidene er dokumenter ved bilder.
Tidligere eiers beskrivelse av jobben som ble utført ifbm renovering av badet:
Gammelt støpejernsluk ble erstattet med nytt. Gammel påstøpsplate (gulv) ble pigget bort og erstattet med ny. Etasjeskiller på bad er av betong så her ble det lagt 6mm depron før ny påstøp. Nye varmekabler ble lagt. Leide inn firma, Bygg og Mal AS som gjorde støp av gulv, og som gjorde alt av membranarbeider på gulv og vegg. Her ble det benyttet smøremembran og mansjetter i alle overganger ihht regelverk. Vegger på bad er også av betong så her ble det limt Wediplater og rettet opp alle ujevnheter. Her ble det også benyttet smøremembran før flis. Tak ble foret ned og isolert, med nye downlights. I taket ble det etablert nytt vannfordelerskap hvor man da fikk ryddet opp i hele røroppleggetil bad og kjøkken. Alt i Pex (rør i rør). I forbindelse med arbeidene og samtidig renovering av kjøkken ble det kjøpt/ montert ny varmtvannsbereder, og lekkasjevakt (aquasafe) som ble montert på nytt kjøkken. Ny innbygningssisterne (tece) med sealinbag ble montert. tim Gustavsen 1500 Hygienic flush veggskål.

Produkter som ble valgt:
Lind Forest høyskap
Lind Forest benkeskap
Lind speilskap
Fliser på gulv: Retro Cendra Hexagon 36x41,5
Fliser på vegg: Devon super white 7,5x30
Fliser på vegg: Craquele SKy 7,5x30
Celeste Luna buet dusjkabinett
Grohe essence servantbatteri
Høiax RSB ECO 120 benkebereder
Høiax Aquasafe lekkasjesikring
Varmekabler Nexans TKXP/ 2R 200/ 17

Info strømforbruk
Selger har hatt et strømforbruk på ca 12100 kWh pr. år.
Boligen er knyttet til Norgespris ut 2026.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
692,60 m²

Beskrivelse av tomt
Flat tomt med opparbeidet hage med plen og noe beplantning. Det er både bodhus hvor den ene boden tilhører og dukkestue i hagen leiligheten . Gruset innkjøring med parkeringsmuligheter på tomten. Inngjerdet tomt. Tomten er ikke delt/seksjonert, men disponeres/fordeles i fellesskap etter avtale mellom seksjon 1 og seksjon 2.

ØKONOMI

Forsikring
Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS-70
Polisenummer 35470304

Formuesverdi primær
1.191.447,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.765.789,- 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.
Tall hentet fra Lillestrøm kommunes prognose for 2026.
Eiendommen har egen vannmåler.

Kommunale avgifter
25.380,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen med 2 terminer i året.
Eiendomsskatten utgjorde for 2026 kr. 0,-.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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.

Dette 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 14 000 000, 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, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger innflyttingsattest datert 10.02.1960. Med følgende merknader:
- Det gjenstår fullføring av trapp til loft og innsetting av dører i kjeller.
- Huset er kledd med Eternitpanel utvendig og inngangspartiet er noe forandret.
- Garasje under terrasse må anmeldes og godkjennes.
- Ventilasjon av bad og wc er mindre god grunnet horisontal trekning av kanaler på loft. Kanalene bør føres rett over tak.

Det foreligger godkjent vedtak - byggesøknad - Innredning av deler av loft datert 12.12.1997.
Det foreligger tillatelse til tiltak - påbygg - bod til bruk for 2. etasjen datert 27.08.2010. Det kan ikke sees å foreligge ferdigattest på tiltaket, kun godkjent søknad.

Det foreligger godkjente byggetegninger på boligen, innredning av loftet og påbygg. Det er avvik fra dagens bruk. På tegning for 2. etasje er påbygget areal angitt som to boder. Deler av dette arealet er i dag innredet og benyttet som vaskerom. På loft er det etablert toalettrom som ikke fremgår av fremlagt tegning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at disse endringene er omsøkt og godkjent.
I tillegg er det avvik på inngangspartiet. Det er etablert trapp opp og egen inngang til hver leilighet i tillegg til at innvendig trappegang er lukket. Ihht. godkjente tegninger er det felles inngang og felles innvendig trappegang.

Bruksendring fra bod til rom for varig opphold og fasadeendringer er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring og fasadeendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 10. februar 1960

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

3205/81/1439/2:
08.10.1954 - Dokumentnr: 105300 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1439
Gjelder denne registerenheten med flere
- Skjøte fra tomtene i området ble fradelt med bestemmelser. Kan fås ved henvendelse til megler.

03.09.2007 - Dokumentnr: 695019 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere
- Naboeiendom mot hagen - 81/1435 har fått tillatelse til å bygge 2,2 m fra tomtegrensen. Videre vil seksjon 1 og 2 på gnr. 81, bnr. 1439 ha tillatelse til lik utnyttelse av sin eiendom.

29.05.2007 - Dokumentnr: 426882 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
- Viser oppdeling av arealet i boligen mellom seksjonene.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, og kommuneplanen er gjeldende. Ifølge kommuneplanen ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse.
Eiendommen ligger i et område hvor nye tiltak på eiendommer skal bidra til en helhetlig utforming i forhold til eksisterende bebyggelsesstruktur i forhold til hvordan bygningene er plassert i forhold til veien.

Ihht kommunens kartmateriale og DOK-analyse så er følgende tatt med:
Eiendommen ligger delvis i grønn støysone - kart for strategisk støykartlegging.
Eiendommen ligger i et område med moderat/lav aktsomhetsgrad for radon.
Eiendommen ligger i et område definert som prioritert byvekstsone.
Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom - potensielt flomfarreområde.
I flg. kommunens temakart for marin leire, er eiendommen del

av et område (store deler av Lillestrøm kommune) under opprinnelig marin grense og med stor mulighet for marin leire. Boligområdet er registrert som kulturminne og vernekategori 2 - Høy verneverdi.

Kopi av DOK-analyse, reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos 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 kjøpere 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.

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere 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.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Torsdag, 29. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 830 000,00 (Prisantydning)

———————————————
5 830 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
145 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

———————————————
146 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
165 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

———————————————
5 976 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 995 740,00 (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 eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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 bygningssakyndiges 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. Rekvisisjon 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 budskjema 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 egenerklæringsskjema 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 rettshjelpsforsikring 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
Md Mosfiqur Rahman
Mushrat Jerin

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.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 49 000 inkl. mva.
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr + innhenting av grunnbok kr 890, Innhenting av tinglyste servitutter pr. stk. kr 250, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 26 800, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 7 900, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000, Visning (pr. stk.) kr 2 950
Utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 5 665, Utlegg stylist veiledning kr 3 200, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/uradighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 20 500
Sum vederlag kr. 111 240
Sum utlegg og andre utgifter kr. 29 910
Totalt kostnadsoverslag kr. 141 150
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

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: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
30.10.2026

VEDLEGG

enova

Energiattest

E

Adresse **Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM**	
Dato for energimerking **14.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369316**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150933838**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **1439**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **258,71**

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
LILLESTRØM kommune
gnr. 81, bnr. 1439, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 21.10.2026 **Rapportdato:** 25.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3960 **Eiendomsverdi ref nr:** OV1163

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
eiendommen:
Tomannsbolig som er bygget i 1955.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Tomannsbolig med saltak tekket med takplater. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

Vinduer med doble glass og 2 lags isoler glass med produksjonsår 1994 og 2010 samt ett bly vindu i stue.

Malt ytterdør med glassfelt samt el- lås fra 2011. Terrassedører med 2-lags energiglass. Produksjonsår 1988

Utgang fra stue til en balkong med tregulv, størrelse er ca. 10m2. Ukjent hvordan oppbyggingen er utført i forhold til membran og lufting.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og malte gulvbord.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater, malte glatte flater og malt panel.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater, maltpanel og takess. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er etablert ildsted i stuen.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.
Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger faktura og bilder.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett dusjkabinett.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,6cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

Våtrom › 2. Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerom med gulvbelegg på gulv og malte panel på vegger.
Innredningen består av en benk med utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0cm fall. Opplegg for vaskemaskin.
Elstyrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert mikrobølgeovn.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

SPESIALROM Gå til side

Gulv: Malte gulvbord
Vegger: Malte panelplater og malt panel.
Himling: Malt panel.
Innredning: Vannklosett, servant og lys.
Ingen lufting utenom åpning av dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Vedlegg

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Det er installert varmepumpe. Kunde opplyser at det er utført service i 2026.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann. Takstmann er ikke godkjent innenfor området, det anbefales derfor å få en autorisert fagmann til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Varmtvannsbereder er plassert inne i kjøkkeninnredning og ikke inspisert eller vurdert. Det er ikke mulig å besiktige understøttelsen eller den elektriske tilkoblingen. Dette gir begrenset kontroll med viktige sikkerhets- og funksjonsforhold. Manglende innsyn kan skjule feil som feilmontering, manglende dryppkar eller utilstrekkelig ventilasjon.
Bereder er plassert på vaskerom og er på 30 liter.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet, fyring med ved samt varmepumpe.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

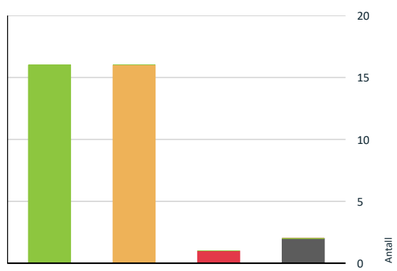
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsning avviker fra fremlagte tegninger. På tegning for 2. etasje er arealet angitt som to boder. På befaringsdagen er deler av dette arealet innredet og benyttet som vaskerom. På loft er det etablert toalettrom som ikke fremgår av fremlagt tegning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at disse endringene er omsøkt og godkjent.
Lovligheten av endringene er derfor ikke dokumentert i rapporten. Forholdet anbefales avklart mot kommunens byggesaksarkiv.

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

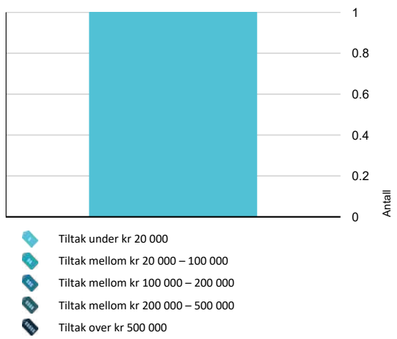
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringsdagen.
Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.
Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse. Estetiske forhold, som hakk, merker eller overflateskader, tillegges derfor ikke vekt ved fastsettelse av tilstandsgrad eller risikovurdering, med mindre slike forhold har betydning for konstruksjonens funksjon, bruk eller sikkerhet.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Toalettrom > Loft > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

Vedlegg

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - 1** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 92cm.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverk ble målt til 72cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

  Eier har opplyst om elektriske arbeider etter overtakelse. Samsvarserklæring for elbillader datert 21.06.2021 er fremlagt og gjennomgått. For ekstra elektrisk punkt i stuen er det opplyst at dokumentasjon ikke foreligger.

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1955

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Vaskerom og garderobe.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tomannsbolig med saltak tekket med takplater. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak som er tekket med takplater.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen og undertaket er opplyst å være fra ca. år 2000. Bygningsdelene har oppnådd høy alder, og er inne i en periode med økt usikkerhet knyttet til gjenværende funksjonstid.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Som følge av alder øker sannsynligheten for fremtidig funksjonssvikt og lekkasje, med mulig fuktskade på underliggende konstruksjoner. Det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje ved befaringen.
Tiltak:
Taktekkingen og undertaket bør følges opp med jevnlig kontroll. Utskifting må påregnes når tilstanden eller funksjonen tilsier dette.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert. Dette indikerer aldersrelatert slitasje og økt risiko for funksjonssvikt. Selv om komponentene kan være i brukbar stand, er levetiden vesentlig redusert.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet.

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Alder
Konsekvens:
Økt risiko for rust og lekkasjer i beslag og renner.
Kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og følgeskader på fasade og takfot.

Tiltak:
Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig. Lokale reparasjoner eller utskiftinger kan bli nødvendig etter hvert som aldring og slitasje utvikler seg.

• Manglende snøfangere.
Konsekvens:
Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snøras fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller utstyr under takskjegget. Det påvirker ikke takets tetthet eller levetid, men har betydning for sikkerhet.

Tiltak:
Vurder montering av snøfangere for å oppfylle dagens sikkerhetsnivå og redusere risiko for skade.
Tiltaket er ikke pålagt, men anbefales som en forbedring for HMS.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i treverk. Kun inspisert fra kneloft. Det er lagrede ting og begrenset inspisert.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er observert svarte misfarginger og hvitt belegg på undertaket samt begrenset lufting av loftskonstruksjonen. Årsaken til misfarging og hvitt belegg er ikke fastslått. Begrenset ventilasjon kan bidra til forhøyet fuktbelastning og kondens under enkelte klimaforhold.
Øvrig konstruksjon er lukket.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Begrenset ventilasjon kan øke risikoen for kondens og fuktrelatert vekst på undertaket. Observasjonene viser at loftets fuktforhold bør følges opp.
Tiltak:
Årsaken til misfarging/belegg bør undersøkes nærmere. Luftingen av loftet bør vurderes og om nødvendig forbedres. Undertak og gjennomføringer bør kontrolleres jevnlig for tegn til kondens, lekkasje eller videre utvikling.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning fra 2009.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med doble glass og 2 lags isoler glass med produksjonsår 1994 og 2010 samt ett bly vindu i stue.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

• TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har høy alder og potensiell risiko for punktering og redusert energiytelse sammenlignet med moderne vinduer.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Vinduene har oppnådd høy alder og har redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer. Dette kan bidra til økt varmetap, trekk, kondensdannelse og høyere energiforbruk.

Tiltak:
Vinduene bør vedlikeholdes og følges opp. Utskifting vurderes når tilstand, funksjon eller ønsket energistandard tilsier det.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt samt el- lås fra 2011. Terrassedører med 2-lags energiglass. Produksjonsår 1988

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har passert forventet levetid for denne typen bygningsdel. Eldre dører har økt risiko for nedsatt tetthet, redusert isolasjonsevne og økende vedlikeholdsbehov.

Det er observert sprekk i terskel på ytterdør.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Terrassedør
Konsekvens:
Alder gir økt sannsynlighet for redusert tetthet, slitasje og fremtidig funksjonssvikt.
Tiltak:
Døren bør følges opp med normalt vedlikehold. Utskifting må vurderes dersom funksjon eller tetthet svekkes.

Ytterdør
Konsekvens:
Sprekken kan utvikle seg og medføre redusert funksjon og økt fuktbelastning dersom vann trenger inn i konstruksjonen.
Tiltak:
Terskelen bør repareres eller skiftes dersom lokal reparasjon ikke gir varig resultat.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til en balkong med treguly, størrelse er ca. 10m2. Oppbygging av tettesjikt og eventuell lufting er ikke dokumentert og kunne ikke fastslås ved den visuelle undersøkelsen.

Vurdering av avvik:
• Tettesjiktets type, alder og utførelse er ikke dokumentert. Tilstanden på skjulte deler kan derfor ikke fastslås fullt ut ved visuell undersøkelse.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 92cm.

Konsekvens/tiltak

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Manglende kunnskap om tettesjiktets utførelse og tilstand medfører usikkerhet om konstruksjonens fuktsikkerhet. Eventuell svikt kan føre til vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonens oppbygging og tettesjikt dersom sikker tilstand ønskes avklart. Behov for reparasjon eller utskifting må vurderes på bakgrunn av resultatet.

• Konsekvens:
For lavt rekkverk gir redusert fallsikkerhet og økt risiko for personskade.
Tiltak:
Rekkverket anbefales forhøyet eller ombygget slik at dagens sikkerhetsnivå oppnås.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Drenering og grunnmur er ikke vurdert eller beskrevet da seksjon i 1. etasje som disponerer dette arealet, det er ikke tilgjengelig på befaringsdag. Dette bør undersøkes nærmere i forhold til ansvarsområde. .

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og malte gulvbord.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte panelplater, malte glatte flater og malt panel.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater, maltpanel og takess. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

• Det er registrert skjevheter samt stedvis knirk. Det er kun rom med avvik over 1cm som blir kommentert, det er flere rom som er nivilert.

Disse rommene er det registrert avvik på over 1cm:
Stue/kontor loftetasje: Det er registrert avvik på 2cm.
Stue 2. etasje: Det er registrert avvik på 1,5cm.

Trebjelkelaget er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Skjevhetene kan gi bruksmessige og estetiske ulemper og påvirke senere legging av gulv og innredning. Det ble ikke observert symptomer som ved befaringen tilsa pågående konstruktiv svikt.
Tiltak:
Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare konstruktive tiltak ut fra de registrerte forholdene. Ved fremtidig rehabilitering av gulvene bør årsak og oppbygging undersøkes nærmere før eventuell avretting.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak
• Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak.
Konsekvens: Radonnivået i boligen er ukjent da det ikke foreligger målinger. Dersom nivået overstiger anbefalte grenseverdier kan dette medføre helserisiko ved langvarig eksponering.
Tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen. Det er utført tilsyns uten avvik 21.01.2026 Nedre Romerike brann- og redningsvesen
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de brannteknisk krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige tretrapper og betong trapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverk ble målt til 72cm.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og ivareta sikkerheten.
For lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper øker faren for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger faktura og bilder.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett dusjkabinett.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,6cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist faktura og bilder datert 30.12.2018. Utført av Bygg& Mal AS.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vindu er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på karm. Det anbefales tiltak for å beskytte karm/lister og redusere fuktbelastningen

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Vindu i våtsone er mer utsatt for fuktbelastning enn øvrige bygningsdeler. Det ble ikke registrert skader ved befaringen.
Tiltak:
Overflater og skjøter rundt vinduet bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å begrense fuktpåvirkning.

2. ETASJE > BAD

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 2,6cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett dusjkabinett.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elstyrt vifte med tilluft under dør. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, med måleresultat 00.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er utført fra gang mot våtrommet. På grunn av konstruksjonsmessige forhold var det ikke praktisk mulig å plassere målepunktet bak den mest fuktutsatte delen av bruksvannsonen. Det ble ikke registrert visuelle symptomer på fuktskade i tilgjengelig konstruksjon.
Siden målingen ikke er utført bak den mest fuktutsatte bruksvannsonen, gir undersøkelsen ikke tilstrekkelig grunnlag for full tilstandsvurdering av denne delen. Punktet gis derfor TGIU. Det kan foreligge skjulte avvik som ikke er avdekket.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om fukt i bruksvannsonen, da hulltaking ikke er utført i det mest fuktutsatte området. Konsekvensen av dette er økt usikkerhet rundt tilstanden i de mest kritiske områdene, noe som kan medføre risiko for skjulte fuktskader.

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom med gulvbelegg på gulv og malte panel på vegger. Innredningen består av en benk med utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0cm fall. Opplegg for vaskemaskin.
Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/ tettesjikt og sluk.

Det er ikke dokumentasjon på oppbyggingen av vaskerommet, herunder tettesjikt/membranløsning.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt (membran), sluktilkoblinger og fagmessig utførelse. I henhold til NS 3600 skal dokumentasjon inngå som en del av vurderingsgrunnlaget, og «ikke dokumentert utførelse» er et direkte kriterium for TG 2

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt, tilkobling mot sluk eller øvrige skjulte fuktsikringstiltak. Dokumentasjonspunktet gis TG2 i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygging, herunder utførelse av membran, sluktilkoblinger og øvrige fuktsikringstiltak. Manglende dokumentasjon øker risikoen for at skjulte avvik ikke avdekkes ved en visuell befaring.
Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell FDV-dokumentasjon, samsvarserklæringer eller annen tilgjengelig dokumentasjon. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør forholdet tas med i vurderingen ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt panel på vegger
Overflatebehandlinger: malt panel.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har gulvebelgg på gulv Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det ble ved punktmåling registrert 0 cm høydeforskjell fra terskelområdet til sluket. Gulvet har dermed ikke dokumentert fall mot sluk i det målte området.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende fall kan medføre at lekkasjevann eller vannsøl blir stående på gulvet eller beveger seg bort fra sluket. Dette øker fuktbelastningen på gulvets tettesjikt og tilstøtende konstruksjoner.
Tiltak:
Ved rehabilitering bør gulvet bygges om med tilstrekkelig fall og sikker vannføring til sluk. Inntil eventuell utbedring bør vannbelastningen på gulvet begrenses og forholdet følges opp.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og gulvbelegg som tettsjikt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekk i gulvbelegget ved sluket. Gulvbelegget utgjør rommets synlige vanntette sjikt. Utførelsen og skjulte overganger er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Sprekk i tettesjikt ved sluk kan redusere gulvets vanntetthet. Ved vannbelastning kan fukt trenge ned i underliggende konstruksjoner og medføre fuktskader.

Tiltak:
Sprekken og tilslutningen mellom gulvbelegg og sluk bør vurderes og utbedres av fagperson med våtromskompetanse. Dersom lokal, dokumenterbar reparasjon ikke er mulig, må større utbedring av gulvets tettesjikt vurderes.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av en benk med utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elstyrt vifte.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

• Tilluft
Konsekvens:
Redusert ventilasjon øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og muggvekst. Dette kan gi dårligere inneklima og økt slitasje på overflater og konstruksjoner.

Tiltak:
Det bør etableres permanent overstrømningsmulighet, for eksempel tilstrekkelig spalte under dør eller annen egnet tilluftsløsning, slik at avtrekksviften kan oppnå tilfredsstillende luftutskifting.

2. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking mot vaskerommet da vegger og gulv ikke fuktbelastes. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Benkeplaten har sprekk i et område som kan bli utsatt for vannsøl. Tidligere vanninntrenging gjennom sprekken er opplyst av eier. Det er ikke dokumentert om tidligere utbedring har gitt varig tett løsning.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Fortsatt vanninntrenging kan føre til fuktopptak og nedbrytning av benkeplaten og kan over tid gi fuktbelastning på innredning og tilstøtende materialer.

Tiltak:
Sprekken bør utbedres med en varig og fuktbestandig løsning. Benkeplaten og tilstøtende innredning bør samtidig undersøkes nærmere for eventuelle følgeskader etter tidligere vanninntrenging.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv: Malte gulvbord
Vegger: Malte panelplater og malt panel.
Himling: Malt panel.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning: Vannklosett, servant og lys.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

LOFT > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ingen lufting utenom åpning av dør.

Vurdering av avvik:

• Toalettrommet mangler avtrekkspunkt. Luftutskifting skjer kun ved åpning av dør mot tilstøtende rom. Forholdet gir TG3 i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende avtrekk gir utilstrekkelig luftutskifting og kan medføre luktproblemer, forhøyet luftfuktighet og økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det må etableres tilfredsstillende avtrekksventilasjon fra toalettrommet. Løsning og kostnad bør avklares av egnet fagforetak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet betyr at gjennomføringen ikke er tilstrekkelig sikret mot lekkasje. Tettemuffer skal hindre vann fra å trenge inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje i innerrøret. Fravær av disse er en utførelsesfeil.

• Stoppekran er vanskelig og lukke.

Konsekvens/tiltak

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

• Manglende tettemuffer
Konsekvens:
Økt risiko for vannskader i vegg eller gulv dersom det oppstår lekkasje i innerrøret. Skaden kan bli omfattende fordi vannet kan spre seg skjult i konstruksjonen før det oppdages.

Tiltak:
Montere godkjente tettemuffer i enden av alle varerør i henhold til gjeldende forskrifter og produsentens anvisning.
Kontrollere at øvrige deler av rør-i-rør-systemet er korrekt montert og har lekkasjesikring.

• Stoppekranen bør utbedres for å sikre at den fungerer som den skal.
Konsekvensen av en vanskelig betjenbar stoppekran er at vannet ikke raskt kan stenges ved lekkasje eller skade, noe som øker risikoen for vannskader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Kunde opplyser at det er utført service i 2026.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann. Takstmann er ikke godkjent innenfor området, det anbefales derfor å få en autorisert fagmann til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert inne i kjøkkeninnredning og ikke inspisert eller vurdert. Det er ikke mulig å besiktige understøttelsen eller den elektriske tilkoblingen. Dette gir begrenset kontroll med viktige sikkerhets- og funksjonsforhold. Manglende innsyn kan skjule feil som feilmontering, manglende dryppkar eller utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens:
Manglende inspeksjonsmulighet innebærer at lekkasjesikring, understøttelse og deler av installasjonen ikke kunne verifiseres. Eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.
Tiltak:
Berederen bør gjøres tilgjengelig for fagmessig kontroll dersom sikker dokumentasjon på installasjonen ikke kan fremskaffes.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank - 1

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bereder er plassert på vaskerom og er på 30 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Beredere er tilkoblet med stikk. Dagens regelverk krever fast tilkobling ved nyinstallasjon. Forholdet representerer derfor ikke nødvendigvis et avvik ved eksisterende installasjon, men bør vurderes ved fremtidig utskifting

Konsekvens/tiltak
• Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El- tilkobling:
Konsekvens:
Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak
For å oppnå dagens sikkerhetsnivå anbefales det at autorisert elektriker vurderer om berederen bør tilkobles fast installasjon i samsvar med gjeldende regelverk.

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

Eier har opplyst om elektriske arbeider etter overtakelse. Samsvarserklæring for elbillader datert 21.06.2021 er fremlagt og gjennomgått. For ekstra elektrisk punkt i stuen er det opplyst at dokumentasjon ikke foreligger.

Konsekvens/tiltak

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Når samsvarserklæring mangler, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er utført av registrert elektroforetak eller at arbeidene ble utført i samsvar med regelverket som gjaldt da arbeidene ble utført. Manglende dokumentasjon medfører derfor økt usikkerhet om anleggets utførelse.
Tiltak:
Samsvarserklæring bør fremskaffes dersom dokumentasjonen finnes. Dersom dokumentasjonen ikke kan fremskaffes, anbefales kontroll av de aktuelle delene av anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet, fyring med ved samt varmepumpe.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann/ avløpsledninger.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann/ avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

• Konsekvens
Risikoen for fremtidige lekkasjer eller driftsforstyrrelser øker normalt med alder.
Tiltak
Kamerakontroll av avløpsledning og tilstandsvurdering av vannledning kan vurderes dersom sikker kunnskap om tilstanden ønskes.

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 bygningssakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 92cm.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverk ble målt til 72cm.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

Eier har opplyst om elektriske arbeider etter overtakelse. Samsvarserklæring for elbillader datert 21.06.2021 er fremlagt og gjennomgått. For ekstra elektrisk punkt i stuen er det opplyst at dokumentasjon ikke foreligger.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere.
Konsekvens:
Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snøras fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller utstyr under takskjegget. Det påvirker ikke takets tetthet eller levetid, men har betydning for sikkerhet.

Tiltak:
Vurder montering av snøfangere for å oppfylle dagens sikkerhetsnivå og redusere risiko for skade.
Tiltaket er ikke pålagt, men anbefales som en forbedring for HMS.

• Konsekvens:
For lavt rekkverk gir redusert fallsikkerhet og økt risiko for personskade.
Tiltak:
Rekkverket anbefales forhøyet eller ombygget slik at dagens sikkerhetsnivå oppnås.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og ivareta sikkerheten.
For lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper øker faren for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• Konsekvens:
Når samsvarserklæring mangler, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er utført av registrert elektroforetak eller at arbeidene ble utført i samsvar med regelverket som gjaldt da arbeidene ble utført. Manglende dokumentasjon medfører derfor økt usikkerhet om anleggets utførelse.
Tiltak:
Samsvarserklæring bør fremskaffes dersom dokumentasjonen finnes. Dersom dokumentasjonen ikke kan fremskaffes, anbefales kontroll av de aktuelle delene av anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Brukes som lagring

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Normal standard for bod

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Dukkestue



Anvendelse
Dukkestue

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard

Vedlikehold

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

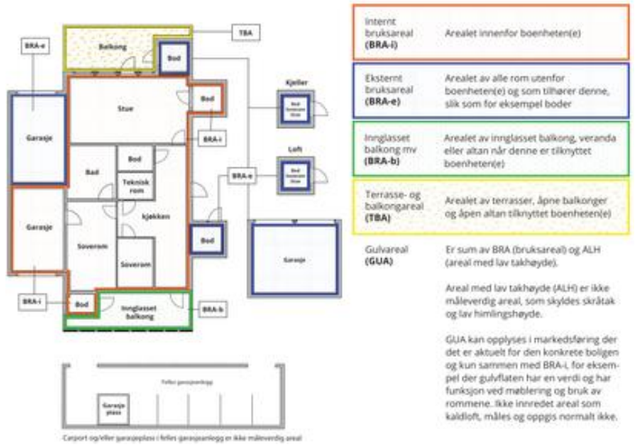
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	22			22		22	44
2. Etasje	86			86	10		86
SUM	**108**				**10**	**22**	**130**
SUM BRA	**108**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Toalettrom, soverom, loftstue		
2. Etasje	Bad, kjøkken, vaskerom, gang, trapperom, garderobe, soverom, soverom 2, stue, entré		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Lav takhøyde på loft. Det er målt 2.10m.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsning avviker fra fremlagte tegninger. På tegning for 2. etasje er arealet angitt som to boder. På befaringsdagen er deler av dette arealet innredet og benyttet som vaskerom. På loft er det etablert toalettrom som ikke fremgår av fremlagt tegning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at disse endringene er omsøkt og godkjent. Lovligheten av endringene er derfor ikke dokumentert i rapporten. Forholdet anbefales avklart mot kommunens byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Kommentar
Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Dukkestue

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje						3	3
SUM						**3**	**3**
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar
Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Rahman Md Mosfiqur og Jerin Mushrat	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	1439	0	2	693 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Roald Amundsens gate 46

Hjemmelshaver
Rahman Md Mosfiqur, Jerin Mushrat

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
1 / 2

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 693,00 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Arbeider etter overtakelse i 2021 (eksakte årstall er ukjent der de ikke er angitt):
• Installert elbillader av fagperson. Dokumentasjon foreligger.
• Montert skyvedører i glass til garderobe på ett soverom.
• Skiftet toalettsete i baderomen ved egeninnsats.
• Skiftet servant og blandebatteri på bad av fagperson. Dokumentasjon foreligger ikke.
• Skiftet speilet i speilskapet over servanten ved egeninnsats.
• Skiftet hjul på døren til dusjkabinettet.
• Etablert ett ekstra elektrisk punkt i stuen av elektriker. Dokumentasjon foreligger ikke.
• 2021: Skiftet avløpsrør av fagperson. Dokumentasjon foreligger.
• Forsøkt å tette en mindre sprekk i kjøkkenbenkeplaten med tresparkel ved egeninnsats. Se opplysninger om skader/feil/mangler.
• Skiftet spyleventil i sisternen til vegghengt toalett av fagperson. Dokumentasjon foreligger ikke.
• Rørlegger har lagt om vaskemaskinens avløp til tilkobling på vaskekummens avløp på vaskerommet. Dokumentasjon foreligger.
• Sommeren 2026: Malt gulv og sideflater på verandaen og ved inngangspartiet ved egeninnsats.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
Kjøkken: Mindre sprekk, ca. 8–10 cm lang, i den smale delen av benkeplaten i tre mellom kanten av oppvaskkummen og veggen. Ved vannsøl har vi observert at vann trenger gjennom til undersiden. Sprekken er forsøkt tettet med tresparkel ved egeninnsats. Det er ikke avklart om tettingen har løst problemet, eller om det foreligger følgeskader. Forholdet fremvises ved befaringen.
Avløp: Det har vært tett avløp med problemer ved toalettet i den andre boenheten, ikke ved vårt toalett. Rørleggersentralen utbedret forholdet ved høytrykksspyling.
Vaskerom: Det separate avløpet for vaskemaskinen hadde treg avrenning. Rørlegger endret løsningen ved å koble vaskemaskinens avløpsslange til vaskekummens avløp. Dokumentasjon foreligger.

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	21.10.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.10.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	20.10.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	22.10.2026	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.03.1952		Gjennomgått		Nei
Innflyttingaattast	10.02.1960		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring byttet defekt termostat	30.03.2026	Laukas Elektriske AS	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Tillatelse til tiltak - påbygg	27.08.2010		Gjennomgått		Nei
Tegninger med tillbygg.		Ikke dato stemplet	Gjennomgått		Nei
Tegninger loft	25.11.1997		Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport	21.01.2026	Nedre Romerike brann- og redningsvesen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elbil-lader	21.06.2021	OneCo Elektro AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1439
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Aure og Valskaar AS

Gjensidige

Egenerklæring

Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM **22 Oct 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse
Roald Amundsens gate 46

Postadresse
Roald Amundsens gate 46

Enhetsnummer

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?
April 2021

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.
Vi har bodd i obligen siden vi kjøpte

Informasjon om eksisterende husforsikring
Fremtind Forsikring AS-70, 35470304

Informasjon om selger

Selger

Rahman, Md Mosfiqur

Selger

Jerin, Mushrat

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Toalettet lagde høy lyd ved påfylling etter spyling og bruker lang tid på å fylles opp. Derfor skiftet vi spyleventilen i cisternen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet spyleventil i sisternen til vegghengt toalett.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2026

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet toaletsete

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2026

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet speilene i speilskap

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2024

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet servant og blandebatteri på bad

2.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.5.2 **Årstall**

2026

2.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

skiftet et hjul i døra til dusjkabinet

2.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.6.2 **Årstall**

2023

2.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

hadde problemer med at avløps slange til vaskemaskin løsnet da maskinen pumpet ut vann, dette ble ordnet ved at det koblet slangen til vannlåsen til utslagsvask. Arbeid som ble utført av oss ble testet og alt var ok.

2.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Høybråten Rørleggerbedrift As

2.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
montert elbil lader

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
OneCo Elektro As

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
et lysbryter og et stikkontakt er plassert i stue.

10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
2026

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
byttet defekt termostat

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Laukas Elektriske AS

10.3.6 **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

Det har vært tett avløp med problemer ved toalettet i den andre boenheten, ikke ved vårt toalett. Rørleggersentralen utbedret forholdet ved høytrykksspyling.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Skiftet avløpsrør av fagperson.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Romerike Bad

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Varmepumpe service utført.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Ava bygg og varme As

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

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?**
Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Takstmann fant litt sopp i kneloft bod

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

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

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?**
Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

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

Skriv opplysningene her:
Forsøkt å tette en mindre sprekk i kjøkkenbenkeplaten med tresparkel ved egeninnsats.

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.

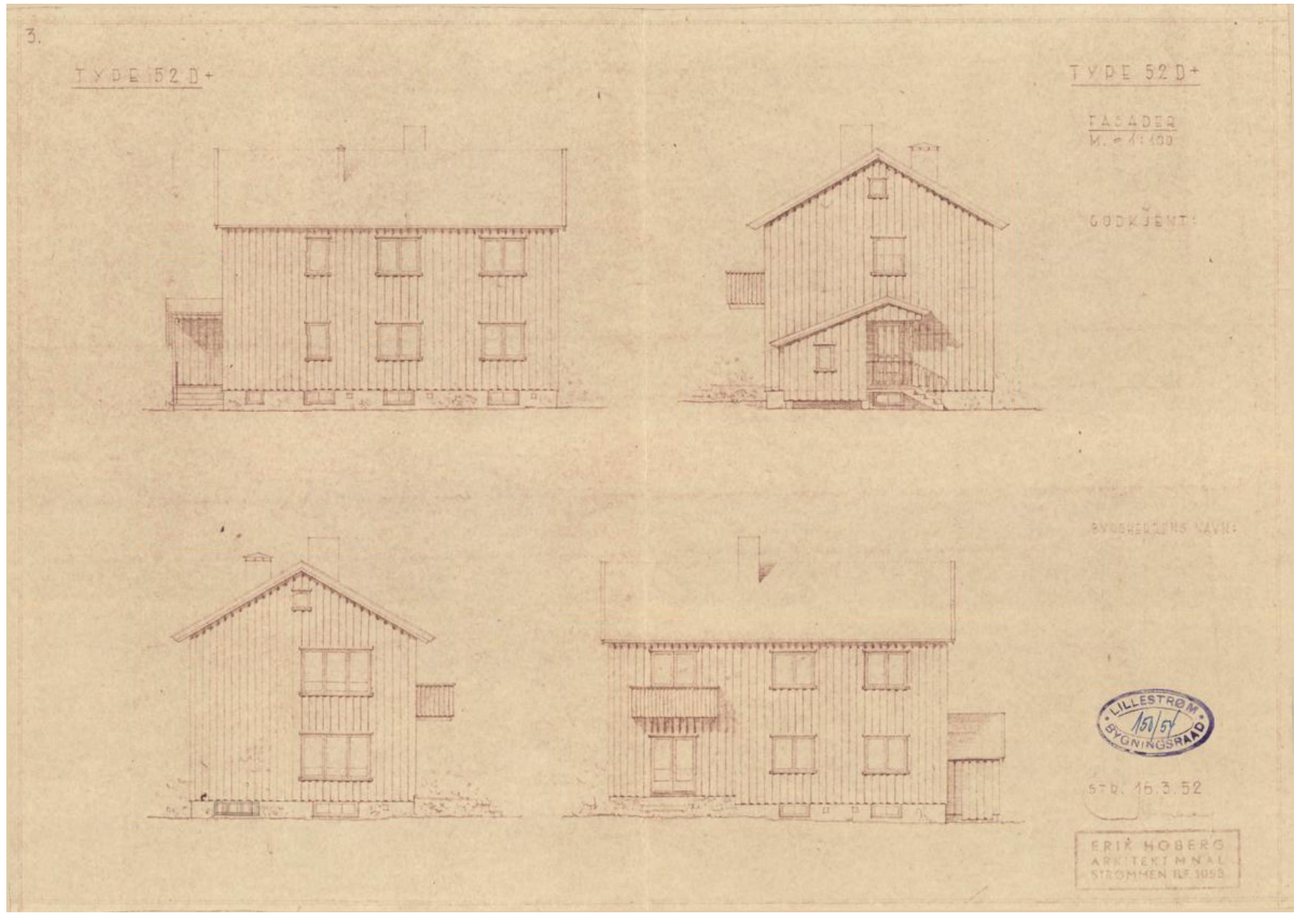
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 74439491

Egenerklæringsskjema

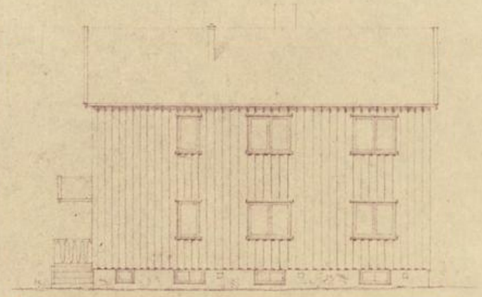
Name	Date	Name	Date
Mushrat Jerin	**2026-10-22**	**Md Mosfiqur Rahman**	**2026-10-22**
Identification		Identification	
bankID Mushrat Jerin		bankID Md Mosfiqur Rahman	

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



3.

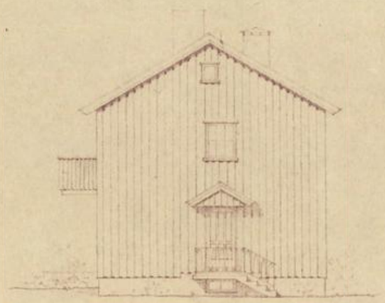
TYDE 52 D+



TYDE 52 D+

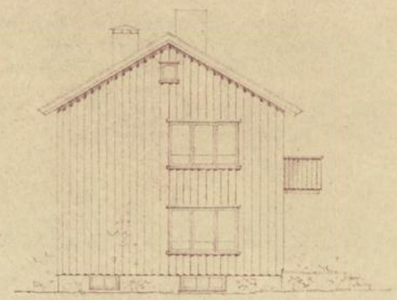
FASADER
M. 1:100

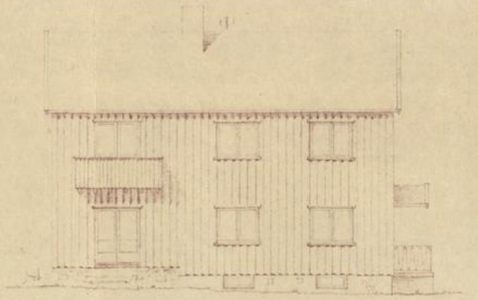
GODKJENT:



LILLESTRØM BYGNINGSRÅD 72/54

BYGGHERRENS NAVN:



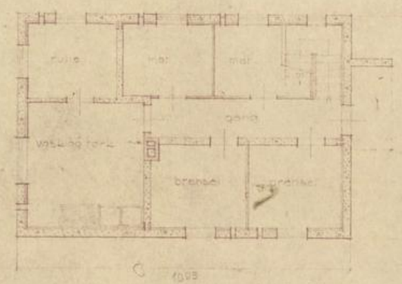


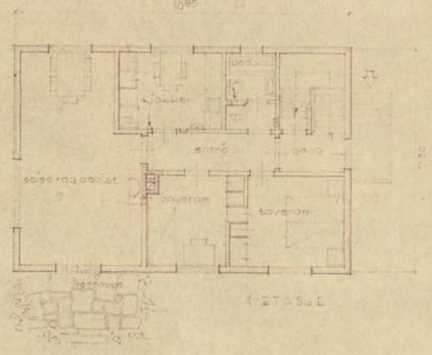
STR. 16.3.52

ERIK HOBERG
ARKITEKT MNAL
STRØMMEN TLF 1058

2.

TYDE 52 D+





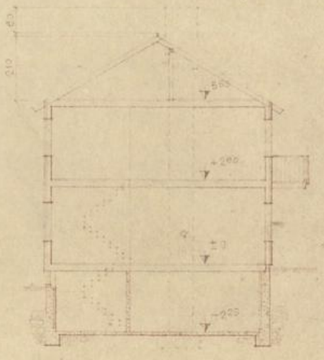
1. ETASJE

TYDE 52 D+

PLANER
SNITT
M. 1:100

BEB. FL.: 78.9 M²
BRUTTO: 159,9 M²

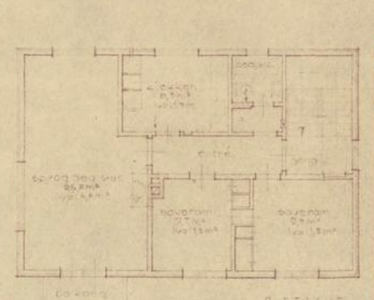
GODKJENT:



LILLESTRØM BYGNINGSRÅD 72/54

BYGGHERRENS NAVN:

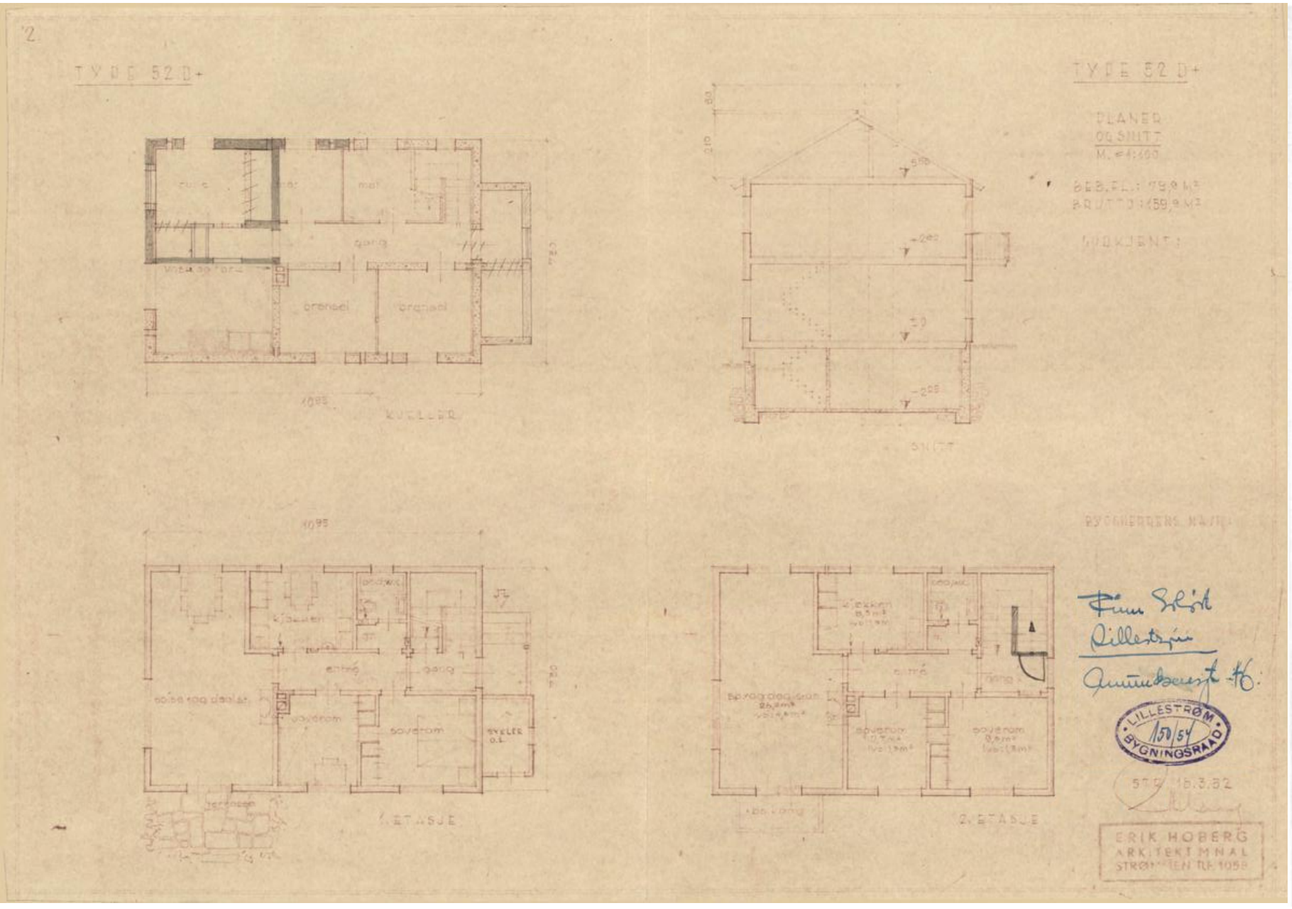
Finn Schirt
Amundsensgt. 46
Lillestrøm

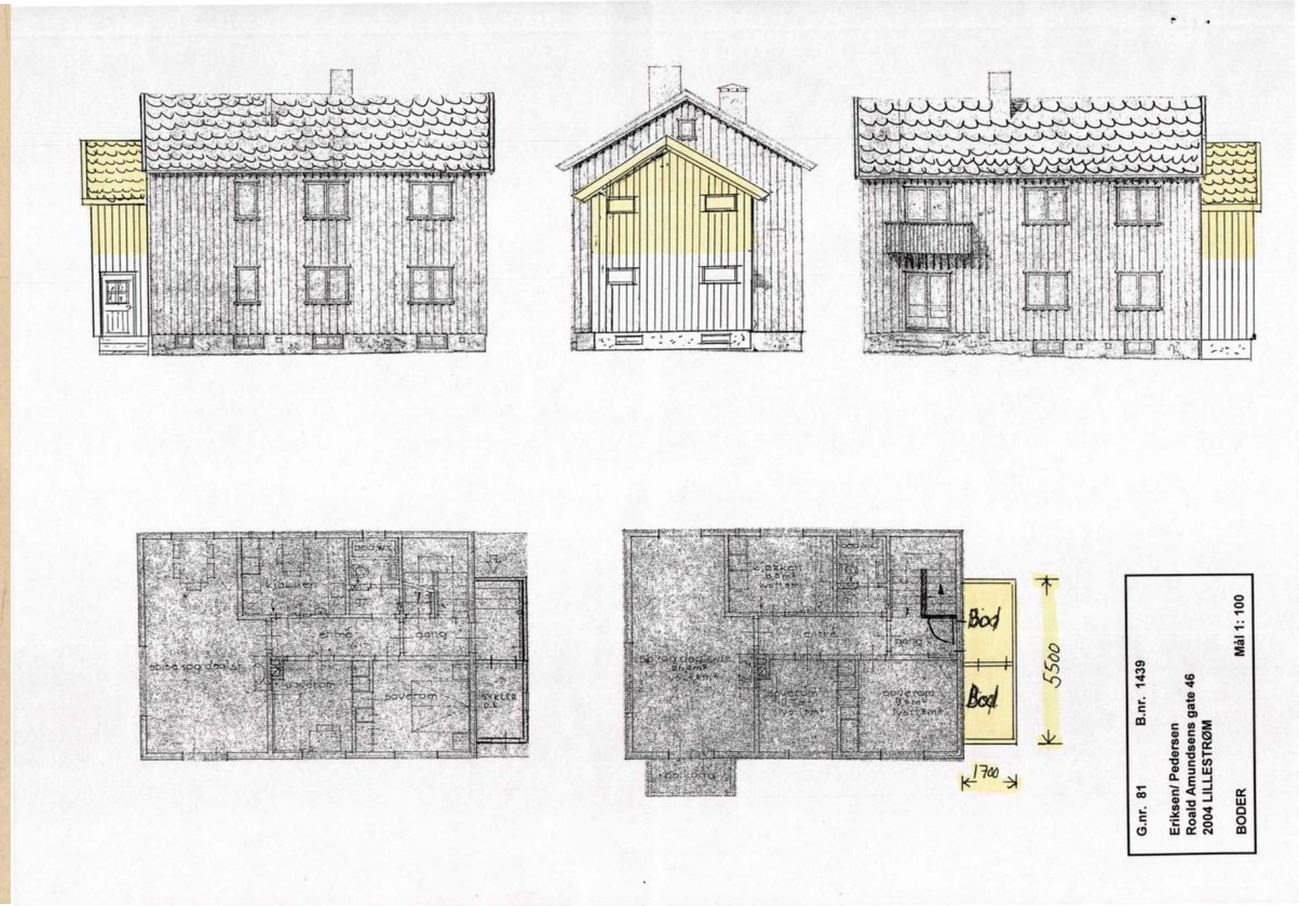


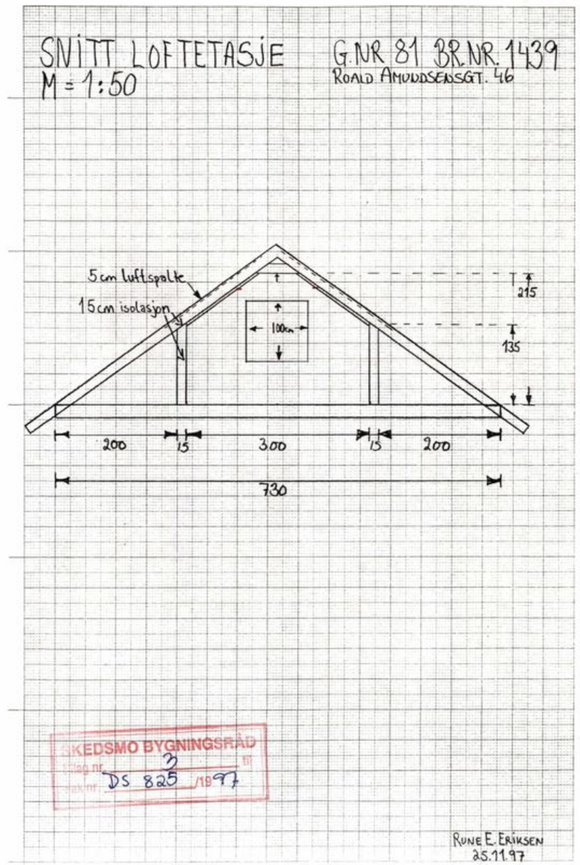
2. ETASJE

STR. 16.3.52

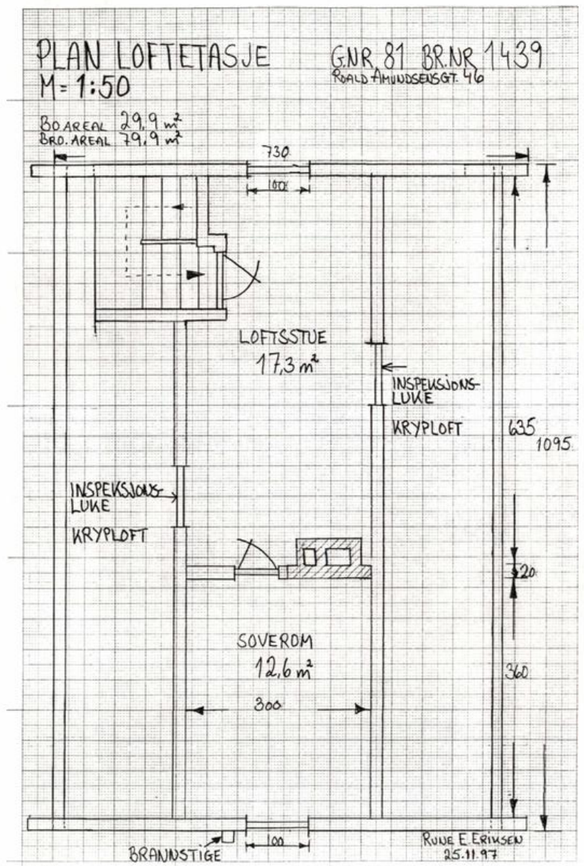
ERIK HOBERG
ARKITEKT MNAL
STRØMMEN TLF 1058


TYPE 52 D+
TYPE 52 D+
PLANER
OG SNITT
KJELLER
SNITT
1. ETASJE
2. ETASJE
LILLESTRØM
BYGNINGSRAAD
ERIK HOBERG
ARKITEKT MNAL


Bod
Bod
5500
1700
G.nr. 81
B.nr. 1439
Eriksen/ Pedersen
Roald Amundsens gate 46
2004 LILLESTRØM
BODER
Mål 1: 100



LILLESTRØM BYGNINGSRÅD
DS 825 /1997



10. februar 1960

J.nr. B. 96/60.

Herr Finn Solöst,
Roald Amundsensgt. 46,
Lillestrøm.

Innflyttingsattest Roald Amundsensgt. 46.

Etter tidligere kontroll samt kontroll den 10/2-60 meddeles herved innflyttingsattest for begge etasjer i horisontaltdelt 2-mannsbolig Roald Amundsensgt. 46.

Det gjenstår fullføring av trapp til loft og innsetting av noen dører i kjeller.

Huset er kledd med Eternitpanel utvendig og inngangspartiet er noe forandret.

Garasje under terrasse må anmeldes og godkjennes.

Bygningssjefen
Lillestrøm
R. Michelet.

Ventilasjon av bad og w.c. er mindre god grunnet horisontal trekning av kanaler på loft. Kanalene bör föres rett over tak.

Innflyttingsattest Roald Amundsensgt. 46 godkjennes herved

Lillestrøm, den 22. februar 1960.
For Helserådets Ordförer

I.H. Gundersen
Helserådssass.

Gjenpart til ansvarshavende Finn Solöst, renovasjonen, feiermester, helserådet og forsyningssjefen.

SAKSFRAMLEGG

Skedsmo kommune

Arkivsaksnr: 97/9 643 Utv.saksnr: Å DS 97/825
Sakstittel: Roald Amundsens gate 46 - Søknad om bruksendring av loftsetasje
Utvalg: Bygningsrådet TBYG.TBYG.GMN Saksbehandler:
Møtedato: 12.12.97

BEH: UTVALG:		UTV.SAKSNR	MØTEDATO:
1	Bygningsrådet	97/825	31.12.97

Saksbehandler: Gro Marit Nilsen DS

Roald Amundsens gate 46- Søknad om innredning av deler av loft- melding etter plan- og bygningslovens §86a.

TILTAKSHAVER: Rune E. Eriksen, Roald Amundsens gate 46, 2000 Lillestrøm.
SØKER: Rune E. Eriksen, Roald Amundsens gate 46, 2000 Lillestrøm.
EIENDOM: 81/1439- Roald Amundsens gate 46.

1. Bakgrunn

1.1. Kart
- Situasjonsplan

1.2. Vedlegg i saken
- Søknad m/bilag innkommet 28.11.97.

1.3. Tidligere vedtak
- Reguleringsplan for Lundsløkka stadfestet 30.12.52.

1.5. Faktaopplysninger
- Det søkes om å innrede to rom i loftsetg.
- Det foreligger ikke søknad om ansvarsrett for omsøkte arbeid.

2. Viktige hensyn/ krav til løsning

2.6. Tekniske
- Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

4. Vurdering

Omsøkte arbeid vil ikke endre eiendommens utnyttelsesgrad. Reguleringsplanen for Lundsløkka foreligger ikke med "fullstendige" reguleringsbestemmelser. Reguleringsbestemmelsene for Lillestrøm legges derfor til grunn for behandlingen av omsøkte arbeid.
Omsøkte arbeid består av innvendige arbeider som ikke fører til fasadeendring. I slike saker kan derfor krav til nabovarsel frafalle.
Det er viktig at rømningsveger blir ivaretatt. Dette er tilfredsstilt ved montering av brannstige fra soveromsvindu på loft.
Byggetiltaket må foreståes av godkjent ansvarshavende.

VEDTAK:

Saken behandles overenstemmende med plan- og bygningsloven før 01.07.97, jfr. Overgangsbestemmelsene.

Byggesøknaden godkjennes på følgende vilkår:

- Bygningsgebyr skal være innbetalt.
- Byggetiltaket skal foreståes av godkjent ansvarshavende jfr BF 15:13 og BF 15:31.

Etter fullmakt den 12.desember 1997.

Svein Bangsund
Bygn.- og kontrollsjef

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

Rune Eskild Eriksen
Roald Amundses gate 46

2004 LILLESTRØM

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2010/5822	Kari Johnsen, 66938441	27.08.2010

Saksnr.:2010/5822
Vedtaksnr.(DS):10/724

Tillatelse til tiltak - påbygg - bod til bruk for 2. etasjen - gnr 81, bnr 1439 – Roald Amundsens gate 46

Det vises til søknad om tillatelse til ett-trinns tiltak, mottatt 9.8.2010, samt senere kompletteringer.

A. Tillatelse til tiltak
B. Godkjenning som selvbygger
C. Ansvarsrett

TILTAK:	Mindre byggearbeid på boligeiendom
TILTAKETS ADRESSE:	Roald Amundsens gate 46-2004 LILLESTRØM
EIENDOM:	Gnr. 81, bnr. 1439 i Skedsmo
ANSVARLIG SØKER:	Rune Eskild Eriksen, Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
TILTAKSHAVER:	Rune Eskild Eriksen, Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM
BRA (NS 3940):	
BRA PÅBYGG	9,35 m^2

VEDTAK

A. Det gis tillatelse til tiltak, ett-trinnsbehandling, som omsøkt med hjemmel i pbl. § 20-1. Tillatelsen gis med grunnlag i innkommet søknad.

Høyde på tiltaket er fastsatt som vist på snitt tegning, vedlegg nr. E-4, datert 6.8.2010.

B. Selvbygger i tilknytning til tiltaket, jf. pbl § 23-1 og byggeforskriften (SAK 10) § 6-8.

Foretak	Funksjon	Fagområder	Tiltakskl.
Rune Eskild Eriksen	Selvbygger for SØK og PRO	Prosjektering og innsending av søknad	1

C. Lokal godkjenning av foretak i tilknytning til tiltaket, jf. pbl § 23-6 og byggesaksforskriften (SAK10) §12-4.

Foretak	Funksjon	Fagområder	Tiltaksklasse
Pettersen bygg og Tømrerservice	UTF	Utførelse av tømrerarbeid	1

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet T-1442, Kap. 4 forutsettes ivaretatt.

Gyldighet:
Tillatelsen taper sin gyldighet hvis ikke arbeidet er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 21-9. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jf. plan- og bygningslovens § 20-

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtaket, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes til Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part i saken adgang til sakens dokumenter. Klagen kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

SAKSUTREDNING

1. Bakgrunn:

Referanse:

Reguleringsplan for området med tilhørende reguleringsbestemmelser – planident 1.11/52. Bestemmelsene er revidert den 21.6.2001. Deler av bestemmelsene er erstattet med nye bestemmelser, jf. reg.plan 332/01.

Søknaden er dokumentert i henhold til søknadsskjema med vedlegg mottatt 9.8.2010, samt senere kompletteringer jf. saksnr. 2010/5822.

Tegninger : Fasader og plan vedlegg E-4 datert 6.8.2010.

2. Foretak - Ansvar:
Søknad som selvbygger som gitt i vedlegg nr. E-1.
Søker har sannsynliggjort at arbeidet godkjenningen gjelder blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Kommunen finner at tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak for søk funksjonen og for prosjektering, jf. pbl. § 23 -1, andre ledd.

Søker som ansvarlig foretak som gitt i vedlegg E-2
Søker anses å ha tilfredsstilt krav etter SAK10 kap. 9, slik at godkjenning kan gis.

3. Tiltak:
Tiltaket gjelder påbygg av bod for 2. etasjen i en horisontaldelt tomannsbolig. Påbygget bygges over boden som tilhører 1. etasjen. Boden bygges lik den som er for 1. etasjen. Vindussetting og materialbruk i påbygget er tilsvarende den for eksisterende bod.

Nytt tilbygg vil fremstå som et samlet bygg. Estetisk er tilbygget tilpasset hovedhuset. Avstand fra bygget til vei blir uforandret.

Nærmere utredning av tiltaket er gitt i søknadsskjema med vedlegg.

Naboer/gjenboere er varslet.
Det er ikke innkommet merknader.

Det foreligger samtykke for tiltaket fra hjemmelshaver av Roald Amundsens gate 46 seksjon 2.

4. Utredning av særskilte forhold:
Støy.
Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet, T-1442 Kap. 4,
Forutsettes ivaretatt.

5. Gebyr:
Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Skedsmo kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken, herunder ansvarsrett, faktureres tiltakshaver og faktura med betalingsfrist 30 dager sendes samtidig med vedtaket. Dette iht. pbl. § 33-1 og SAK10 § 12-1.

6. Tilknytningsavgift og årsavgift:
Tilknytningsavgift (engangsavgift) og årsavgift for vann og kloakk beregnes etter gjeldende satser jf. Forskrifter for vann- og kloakkavgifter i kommunen.

7. Informasjon om matrikkelføring:
Relevante bygningsdata og saksdata oppgitt i samband med byggesaksbehandling vil bli matrikkelført. Saksdata som matrikkelføres er saksnummer, tiltakshavere, sakens status og vedtaksdato. Bygningsdata som matrikkelføres er bygningstype, bygningsstatus, næringsgruppe, etasjeinformasjon, bruksenhetsnummer med knytning mot adresse, bruksenhetstype og bruksareal for bruksenhet og etasje. Det registreres opplysninger om nye bygninger, påbygg, tilbygg, ombygninger og bruksendringer. Det registreres kommunale tilleggsinformasjon om heis, energikilder, oppvarmingstyper, vann- og avløpstilknytning, renovasjon og antall pipeløp. Nærmere info: http://www.statkart.no/nor/Matrikkel

8. Konklusjon:

Det gis tillatelse til tiltak jf. pbl. § 20-1.

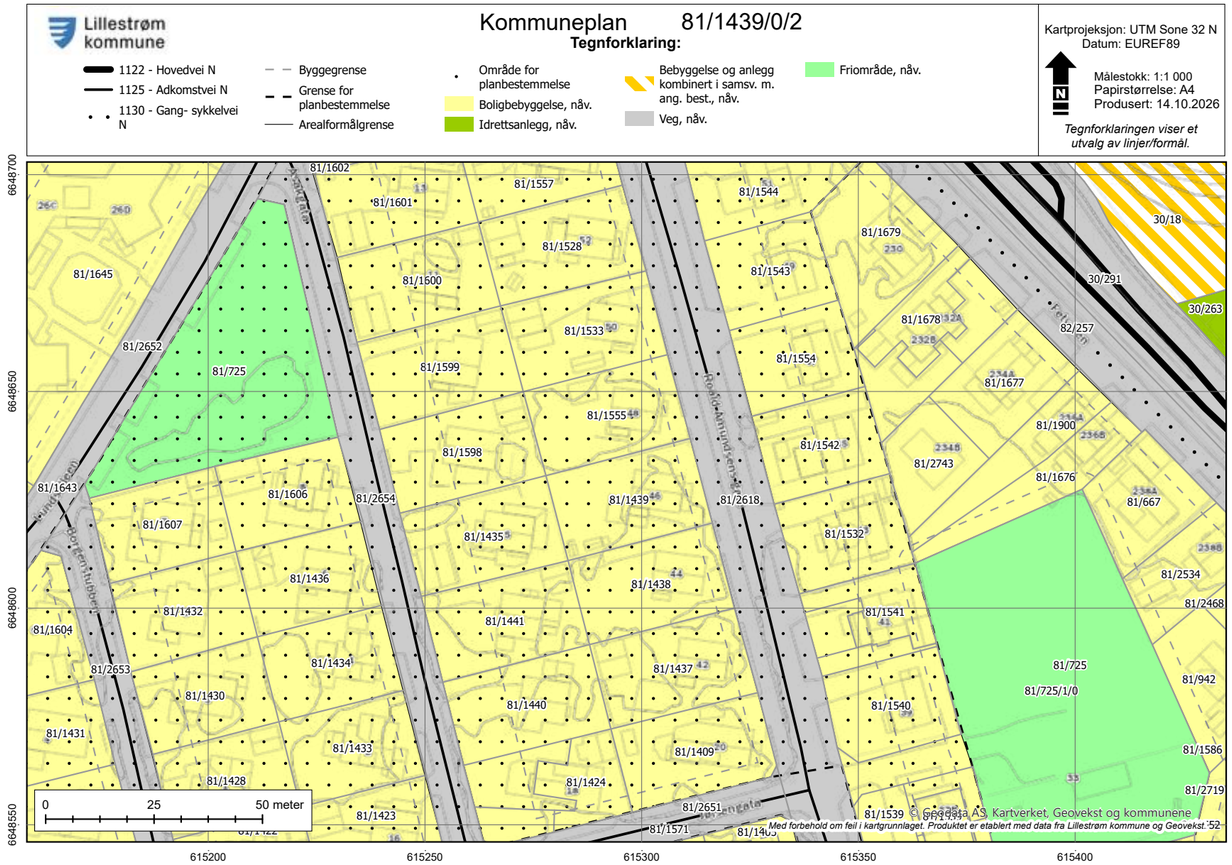
Med hilsen

Kari Johnsen
Overingeniør

Kopi: Line Iren Pedersen/Roald Pedersen, Roald Amundsens gate 46, 2004 Lillestrøm

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Vedlegg: Faktura



VEDTEKTER
FOR
SAMEIET ROALD AMUNDSENS GATE 46

1. **Eiendommens grunnboksbetegnelse er gnr. 81, bnr. 1439 i Skedsmo kommune.**

2. **Sameiet har betegnelsen " RA 46 "**

3. **Styret består av 2 medlemmer.**

4. **Sameiets inntekter/utgifter fordeles ihht. seksojnenes sameiebrøk.**

5. **Parkering skjer på fellesarealet.**

6. **Felles areal kan disponeres av den enkelte seksjonseier til fremtidig påbygg innenfor det som tillates i kommunal reguleringsplan.**

7. **Vedlikehold av bygningsmasse er den enkelte seksjonseier ansvar og kostnad for sin seksjon.**

8. **Fremtidig garasje disponeres ihht. den enkelte seksjons eierbrøk.**

Lillestrøm, 20.04.2007

Rune Eskild Eriksen
Styremedlem - seksjon 1

Robin Pedersen
Styremedlem – seksjon 2



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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

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 garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:
Roald Amundsens gate 46, 2004 LILLESTRØM. Gnr. 81, bnr. 1439, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260284
Megler: Lasse Ullereng, mobil: 95911668, e-post: lu@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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 videreformidlet 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 MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

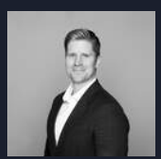
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Lasse Ullereng
Eiendomsmegler / Salgsleder/ Partner
959 11 668
lu@proaktiv.no

PROAKTIV

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