PROAKTIV

Bo sentralt i Lillestrøm

Supersentral 3-roms selveierleilighet, oppgradert i 2025

SØRUMSGATA 8

Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

• **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Sørumsgata 8, 2000 LILLESTRØM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 81, bnr. 205, snr. 6 i Sameiet Nittedalsgata 3-5

Prisantydning: 4.800.000,-

Omkostninger: 134.250,-

Totalpris: 4.934.250,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1994

Rom/soverom: 3/2

BRA: 73 m²

BRA-i: 61 m²

BRA-e: 5 m²

BRA-b: 7 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Leiligheten disponerer to garasjeplasser, én i kjeller og én i 1. etasje.
Hver leilighet kan montere 1(en) elbillader.

Tomt: 1905 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.360,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm felles fellesanlegg, Telia TV/bredbånd.

Energimerke: Energiklasse: Rød D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
5 Kontorets side
6 Nærområdet
10 Entré
11 Stue/kjøkken
14 Bad
16 Soverom
18 Garasje/fasade
20 Boligen i bilder
22 Kjerneinformasjon
28 Vedlegg
70 Budskjema

«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*

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

Beliggenhet

Velkommen til en supersentral leilighet i Sørumsgata 8 - midt i byen. Det er kun 4 minutters gange til toget som tar deg inn til hovedstaden på bare 10 minutter - og med avganger hvert. 10 minutt. Her bruker du faktisk kortere tid til jobben i Oslo sentrum enn mange av de som faktisk bor i Oslo.

Lillestrøm er et knutepunkt på Østlandet - midt i mellom Oslo og Gardermoen. Byen har alt av moderne fasiliteter, og fra leiligheten er det kun noen meter til Lillestrøm Torv og et innholdsrikt kjøpesenter med over 60 butikker samlet under ett tak. Det er også hyggelig handlegate rett ved, med nisjebutikker, vinmonopol, cafeer, utesteder og et godt utvalg av restauranter. Nyt en god italiensk inspirert middag på Casa Mia eller en deilig pastarett på Mirabel eller Olivia. Chi kan også bistå med et godt måltid. Om du vil se LSK-kamper eller ha noe godt i glasset kan Lillestrøm by på flere puber og utesteder som Martins, Gevir og

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjerulfs gate Linje 320, 470, 480, 490	0 min 0 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 21.1 km
Oslo Gardermoen	26 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Meierikvartalet	1 min
Coop Extra Kjerulfs Gate	2 min

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	3 min
Vitusapotek Lillestrøm Torv	3 min

SPORT

Lillestrøm videregående Aktivitetshall	8 min 0.7 km
Volla skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.8 km
EVO Lillestrøm	3 min
Sterkere Trening	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lading Meierikvartalet P-hus - 1493	1 min
Lillestrøm	4 min

Fuser Bar. Sistnevnte ligger rett bak Meierikvartalet. Shuffleboard og god stemning finnes i andre etasjen på Lillestrøm Bar.

I nabobygget ligger en splitter ny Rema 1000. Det er heller ikke langt til Coop Prix, Kiwi, Bunnpris, Meny eller Keiser.

Lillestrøm kultursenter byr på et bredt spekter av kulturopplevelser. Her kan du oppleve nasjonale og

internasjonale artister, show, stand-up, teaterforestillinger, kunstutstillinger m.m.

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.

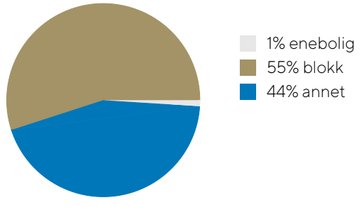
Nitja senter for samtidskunst, tidligere Akershus Kunstsenter åpnet sine dører våren 2021. Det nye navnet er det gamle norrøne navnet på Nitelva. I Nitjas første etasje finner du både Kafé Nitja, aktivitetsrom, kunstbutikk og lounge. Flott takterrasse i tredje etasje med utsikt over byen.

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.

Lillestrøm har et rikt utvalg av idrettstilbud, og mye foregår i området rundt Skedsmohallen. Her er det friidrettsbane, hestegård, stor innehall, bowling, fotballhall, gressbaner, kunstgressbaner og driving range. Det er et godt utbygd nett av gang- og sykkelstier i og rundt Lillestrøm, og 4-5 km avstand til tur-/skiterreng i Østmarka, på Romeriksåsen og i Tæruddalen. Her finnes turstier, fiske- og badevann, skiløyper m.m. På Volla finner man Nebbursvollen friluftsbad med bassenger for store og små, samt vannsklier, lekeplasser og sandvolleybane. Lillestrøm kan i tillegg by på trening ved flere treningssentre.

BOLIGMASSE



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

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Gangavstand til Lillestrøm stasjon, som er et knutepunkt for buss- og togtrafikken på Nedre Romerike. Her er det hyppige avganger mot Oslo sentrum og Oslo Lufthavn. Reisetid til Oslo S er kun 10 min med ekspresstog - og det er avganger hvert tiende minutt. Reisetid til Gardermoen med flytoget er 12 minutter.

Trygg og kort gangavstand til Volla barneskole. Ny ungdomsskole, Sophie Radichs, øverst på Volla. Lillestrøm og Skedsmo videregående ligger kun noen minutters gange unna leiligheten. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, og nærmeste heter Måsan eller Volla barnehage. OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

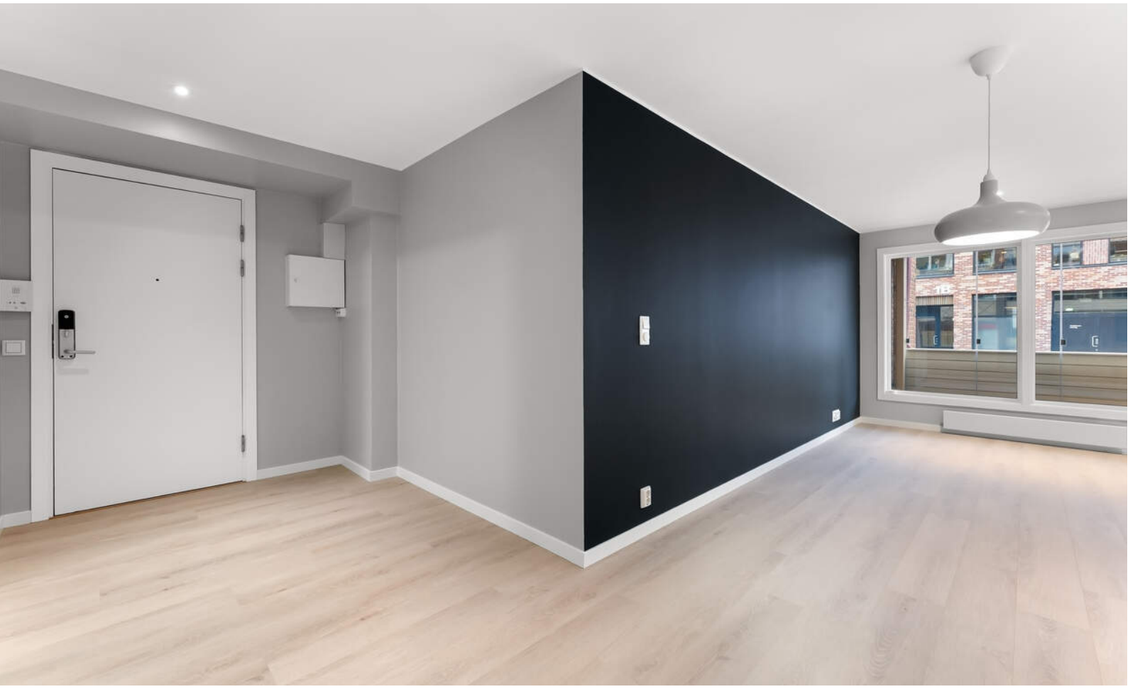
Bebyggelse
Sentralt boligområde bestående for det meste av blokkbebyggelse og næring.

SKOLER

Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	12 min 1.1 km
Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	21 min 1.8 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	8 min 3.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	9 min 0.8 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	19 min 1.7 km

BARNEHAGER

Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	6 min 0.5 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	9 min 0.8 km
Måsan barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 1 km



10
23
6

24
6

PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte
Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3. Graderingene er som følger:
Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik.
Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.
Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.

Tilstandsrapport:
- Yttervegger: Det mangler lufting bak fasadepanel på terrassen. Rekkverket mot gaten lider under manglende vedlikehold. Dette er imidlertid del av sameiets fellesarealer.
- Kjøkken avtrekk: Omluft med kullfilter. ellers ingen øvrig ventilasjon fra kjøkkenet.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen.
- Tekniske anlegg, VVS-anlegg: Stoppekran plassert i fordelingsskapet på badet. Skapet mangler et «sprutdeksel». Leiligheten her kun mekanisk avtrekk på badet.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 10.10.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering
Leiligheten disponerer to garasjeplasser, én i kjeller og én i 1. etasje. El.bil-lader er montert på den ene plassen.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og består av to soverom, bad, kjøkken/stue og entré.
Innglasset balkong utenfor stue og kjøkken.
Sportsbod bak den ene garasjeplassen.

To garasjeplasser, én i kjelleren og én i 1. etasje.

Areal
- BRA-i (internt bruksareal): 61 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 7 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- Totalt BRA: 73 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
1. etasje:
- Totalt BRA: 73 m²
- BRA-i: 61 m²
- BRA-b: 7 m²
- BRA-e: 5 m² (sportsbod)

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

En gjennomgang av leilighetens rom:

Entré:
I entreen har man plass til å henge fra seg jakken og sette fra seg skoene før man går videre inn. Praktisk kodelås på ytterdøren, noe som sørger for en tryggere og enklere hverdag.

Stue og kjøkken:
Leiligheten har et sosialt allrom med stue og kjøkken i åpen løsning. Her er det nymalte vegger i lyse toner med en mørkere kontrastvegg, nytt laminatgulv og utstrakt bruk av downlightsbelysning i taket. Stuens utforming gir plass til både sofagruppe og spisebord, og i enden er det dør ut til balkongen.

Åpent mot stuen ligger et nyere og moderne kjøkken med integrerte hvitevarer. Lys innredning fra IKEA med hvite, glatte fronter og matchende benkeplate i laminat med nedfelt kum. Veggskap med fronter i eik. Komplett utstyrt med integrerte hvitevarer som ovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap.

Innglasset balkong:
Utenfor stuen ligger en innglasset balkong på ca. 7 kvm. Uteplassen har fliser på dekket, rekkverk i tre og glassvinduer som kan åpnes helt opp. Utebelysning på vegg.

Baderom:
Badet ble pusset opp i 2020 og fremstår som pent og moderne med egen nisje til vaskemaskinen. Videre er det vegghengt toalett, servant med skap og speil samt regnfallsdusj bak glassvegg. Badet har flislagt gulv med varmekabler, mindre heksagon-fliser i dusjsonen, kombinert fliser og malte flater på vegg og malt tak med downlightsbelysning.

Soverom:
Leiligheten har to soverom på hver sin side av badet. Begge rommene har nymalte overflater, laminatgulv og god plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming via panelovner.
Varmekabler på badet.

Luft-til-luft varmepumper kan monteres. Disse må være støysvake, ikke synlige fra gaten, og kondens må ikke sjenere naboer.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Energimerking
Energimerke D og oppvarmingskarakter RØD.
Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Strømstøtteordning
Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 1 905 kvm, Eierform: Eiet tomt

Felles areal i sameiet med hageareal og uteplass med sittegrupper. Heis i bygget. Felles garasjeanlegg hvor seksjonen disponerer to plasser, én i kjeller og én i 1. etasje.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet
Sameie: Sameiet Nittedalsgata 3-5, Orgnr: 977068045

nittedalsgata 3-5@mail.lettstyrt.no

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:
Årsregnskapet til sameiet i 2024 viste et overskudd på kr. 502 577,83,-
Overskuddet skyldes i hovedsak at oppgaver som først var budsjettert, ikke ble gjennomført. Blant annet mosefjerning på tak og reparasjon av garasjegulv som først ble påbegynt i 2025.
Egenkapitalen i utgangen av 2024 var kr. 1.505.607,-

Mail oversendt fra forretningsfører gir informasjon om at det mulig vil bli utskiftning av vinduer i sameiet der det er behov. Foreløpig anslått kostnad kr 2.500.000,-. Ikke vedtatt pr dato hvordan dette skal finansieres, avhengig av hvor raskt det skal gjennomføres, og om det da kan dekkes gjennom felleskostnader eller ved låneopptak ref. styreleder. Kostnad fodeles på seksjonene(32 leiligheter).

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører
Intern. Per Skogseth (22 79 66 33)

Styregodkjennelse
Sameiet krever ikke styregodkjennelse, men skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Les mer i sameiets husordensregler.

Forsikring
Fremtind
Polisenummer: 6184155
Fellespolise i sameiet. Eier må selv tegne hjem forsikring, som dekker innbo og løsøre.

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr 778 094 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 112 374 per 31.12.23

Felleskostnader
Felleskostnader kr. 3 360,-
Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm felles fellesanlegg, Telia TV/bredbånd.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.
Felleskostnadene kan bli justert av styret ved behov.

Andel fellesgjeld/fellesformue
Andel fellesgjeld kr 0,-
Andel fellesformue pr 31.12.24 kr. 88 450,-

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter er felles for sameiet og betjenes via felleskostnader.

Faste løpende kostnader
Foruten eventuelle lånekostnader og betjening av månedlige felleskostnader, vil eventuell innboforsikring, strømutgifter og tilsvarende være faste løpende kostnader.

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 10.000 kWh.

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen - bolig og næringsbygg - datert 16.11.1999.
Det foreligger godkjent fasafeendring - innglassing av balkonger - datert 06.03.2020.

Det foreligger godkjente tegninger fra 1993 som samsvarer med dagens planløsning. På plantegningen er ikke godkjent bruk av rommene benevnt.
Ihht. seksjoneringstegningene - påført rombenevnelse - fra 1993 er det avvik. Opprinnelig kjøkken er flyttet ut i stuen og tidligere kjøkken i dag benyttet som det minste soverommet. Ifølge sameiets husordensregler og bestemmelser knyttet til ventilasjon/avtrekk så skulle kjøkkenhetten vært tilkoblet Flexit sentralavtrekk. Det er den ikke - kun kullfiltervifte i dag. Se nærmere info i husordensregler som er vedlagt i prospektet.
Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon

Utleie
Leiligheten kan leies ut såfremt leiligheten har forsvarlige radonverdier.
Leietaker må følge sameiets vedtekter og ordensregler på lik linje som eier.

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.

Konsesjon
Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/ forpliktelser
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Andel i realsameie
0/900542-1/8 Opprettelse av realsameie
Denne matrikkelenhet har andel i:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:205 Snr:1 2/67

0/900543-1/8 Opprettelse av realsameie
Denne matrikkelenhet har andel i:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:205 Snr:7 2/67

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/forretning/kontor i henhold til reguleringsplanen. Videre er eiendommen avsatt til sentrumsformål, nåværende ved kommuneplanen. Eiendommen grensende mot denne(kvartal 18B) nordøst, er avsatt til kob. beb. og anl-form. Det er nærliggende å anta at denne vil kunne utvikles i fremtiden.

Ihht kommunens kartmateriale og DOK-analyse så er følgende tatt med:
Eiendommen ligger delvis i rød støysone (sydsiden) - kart for støykartlegging veg og gul sone støysone jernbanenett.
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 flomfareområde.

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.

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 81 Bnr. 205 Snr. 6 i Lillestrøm kommune

Vei/vann/avløp
Offentlig tilknytning.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
120 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 800 000,-))
260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

134 250,- (Omkostninger totalt)

4 934 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse
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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger
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.

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/.

Nye arealbegreper
Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør
Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking
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.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier
Kåven eiendom as v. Geir Kåven

Finansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Tinglysing av hjemmel
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.

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

Kjerneinformasjon

Samarbeidspartnere
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.
Meglerselskapet er en av eierne i Bomega, annonseplassen hjem.no.

Informasjon om meglerforetaket
Aure og Valskaar AS
Org.nr. 980 132 455
Ansvarlig megler: Edvard Nyberg

Utstyr
Alt som er i leiligheten under visning medfølger.

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende kr. 32.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 6.900,-, visning- og overtagelsesgebyr kr. 2.950,- pr stk, samt markedsføringspakke kr. 25.800,-. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

Dato salgsoppgave
6.11.2025

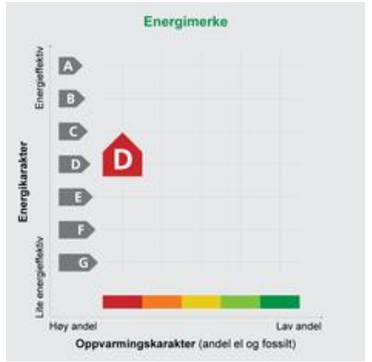
Notater

VEDLEGG

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sørumsgata 8
Postnr	2000
Sted	LILLESTRØM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	81
Bnr.	205
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	6892817
Boligr.	H0101
Merkenr.	A2020-1169578
Dato	26.08.2020



Innmeldt av	Kenneth Andreassen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Tilstandsrapport - NS 3600

Sørumsgata 8

2000 Lillestrøm

Gnr: **81** Bnr: **205** Snr: **6**

Bygningssakkyndig
Raymond Pettersen

Rapport kode: *724621*
Opprettet: *10.10.2025*
Utskrift: *14.10.2025*

Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjellergata 2D
2000 Lillestrøm
E-post: Post@rptakst.no
Telefon: 48177266

Sørumsgata 8
2000 Lillestrøm
Gnr.: 81 Bnr.: 205 Snr.: 6

Bygningsansvarlig: Raymond Pettersen
Opprettet: 10.10.2025
Utskrift: 14.10.2025

Søylen BSK AS
Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjellergata 2D 2000 Lillestrøm
E-post: Post@rptakst.no
Telefon: 48177266

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter:

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal brukslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Sørumsgata 8
2000 Lillestrøm
Gnr.: 81 Bnr.: 205 Snr.: 6

Bygningsansvarlig: Raymond Pettersen
Opprettet: 10.10.2025
Utskrift: 14.10.2025

Søylen BSK AS
Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjellergata 2D 2000 Lillestrøm
E-post: Post@rptakst.no
Telefon: 48177266

Bygningssakkyndig - Raymond Pettersen

Bygningsansvarlig

Søylen BSK AS, Org.nr: 828 238 612
Raymond Pettersen er utdannet tømrermester og takstmann og har mer enn 30 års erfaring fra byggebransjen som entreprenør og takstmann.
Rapporten utarbeides av Raymond Pettersen på vegne av Søylen BSK AS.
Søylen BSK AS er ansvarlig for rapporten og dens faglige innhold.
Jeg er en av seks takstmenn som har etablert selskapet Søylen BSK AS.
I forbindelse med tilstandsrapporter opptrer vi som bygningssakkyndige.

Godkjenningsmerker / logoer

NITO

MESTER

BSK

Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600 eventuelt NS3424) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter NS 3940:2023.
Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell, ikke-destruktiv befaring og gjelder kun de forhold som er dokumentert på befaringstidspunktet.
Rapporten er ment som en informasjonskilde for potensielle kjøpere og gir en vurdering av boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.
Rapportens vurderinger er kun ment som beslutningsstøtte, og kan ikke erstatte egen teknisk eller juridisk rådgivning.
Skjulte feil og mangler kan forekomme uten at disse er avdekket eller omtalt her.
Takstmannen fraskriver seg ethvert ansvar for feil eller mangler som ikke er synlige eller tilgjengelige ved befaring, eller som ligger utenfor rapportens omfang.
Kjøper anses kjent med alle opplysninger som fremkommer tydelig i en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingsloven § 3-10.
Takstmannens samlede ansvar for direkte økonomisk tap – herunder krav om erstatning eller prisavslag som følge av feil og mangler i rapporten – er uansett begrenset oppad til det honorar som er fakturert for utarbeidelsen av denne rapporten.
Ovennevnte ansvarsbegrensning gjelder ikke dersom tapet følger av forsett eller grov uaktsomhet fra takstmannens side.
Dersom noen forhold i rapporten medfører tvil eller behov for avklaringer, anbefales det å innhente særskilt fagkyndig bistand før endelig handel eller beslutning.

Forutsetninger

Bygningsdeler utenfor boenheten som faller inn under sameiets eller borettslagets fellesarealer er ikke omtalt i denne rapporten om ikke bygningsdelen har særlig betydning for boligens tilstand. F.eks. fasader, tak, beslag, fundamentering, drenering, felles tekniske rom og anlegg mm.

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
1 stk

Bad
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
18 stk

Yttervegg
Konstruksjon
Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører
Terrasser og plattinger på terreng
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Sørumsgata 8
2000 Lillestrøm
Gnr.: 81 Bnr.: 205 Snr.: 6

Bygningsansvarlig: Raymond Pettersen
Opprettet: 10.10.2025
Utskrift: 14.10.2025

Søylen BSK AS
Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjellergata 2D 2000 Lillestrøm
E-post: Post@rptakst.no
Telefon: 48177266

Bad
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Kjøkken
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Innredning
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereder
Elektrisk anlegg
Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 2
5 stk

Yttervegg
Kledning og rekkverk.
Kjøkken
Avtrekk
Radon
Radon
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran)
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Sørumsgata 8
2000 Lillestrøm
Gnr.: 81 Bnr.: 205 Snr.: 6

Bygningsansvarlig: Søylen BSK AS
Raymond Pettersen **Foretaksnr.:** 828238612
Adresse: Kjellergata 2D 2000 Lillestrøm
Opprettet: 10.10.2025 **E-post:** Post@rptakst.no
Utskrift: 14.10.2025 **Telefon:** 48177266

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Geir Kåven **Rekvirert dato:** 01.10.2025

Besiktigelse

Til stede: Inge Ulekleiv, Raymond Pettersen **Besiktigelsesdato:** 10.10.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Sørumsgata 8, 2000 Lillestrøm **Kommunnr:** 3205 **Kommune:** Lillestrøm

Gnr	Bnr	Snr
81	205	6

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Geir Kåven
Borettslaget / sameiets navn: Sameiet Nittedalsgata 3-5.
Borettslaget / sameiets nr.: 871267952

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
R		
Egenerklæring	08.10.2025	Gjennomgått. Anbefaler potensielle nye kjøpere å gå igjennom egenerklæringen
Grunnboksinformasjon	14.10.2025	Gjennomgått. Grunnboksinformasjon
Ferdigattest	16.11.1999	Mottatt pr mail fra Kommunen i Lillestrøm

Sørumsgata 8
2000 Lillestrøm
Gnr.: 81 Bnr.: 205 Snr.: 6

Bygningsansvarlig: Søylen BSK AS
Raymond Pettersen **Foretaksnr.:** 828238612
Adresse: Kjellergata 2D 2000 Lillestrøm
Opprettet: 10.10.2025 **E-post:** Post@rptakst.no
Utskrift: 14.10.2025 **Telefon:** 48177266

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 1 905
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Statens Kartverk, Matrikkelen.

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger mot Sørumsgata med asfaltert fortau.
Tomt på baksiden av bygget har plen og terrasse for fellesareal.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b
1.etg	61	5	7
Sum BRA:	**73**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1.etg	**BRA-i:** Sov1, Sov2, Bad, Kjøkken / Stue / Entre. **BRA-e:** Sportsbod **BRA-b:** Innglasset terrasse.

Kommentar til arealopplysninger

Tilhørende seksjonen er to p-plasser i garasje. Nr. 6 i 1.etg og Nr. 6 i kjeller.

Sørumsgata 8
2000 Lillestrøm
Gnr.: 81 Bnr.: 205 Snr.: 6

Bygningsansvarlig: Raymond Pettersen
Opprettet: 10.10.2025
Utskrift: 14.10.2025

Søylen BSK AS
Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjellergata 2D 2000 Lillestrøm
E-post: Post@rptakst.no
Telefon: 48177266

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Yttervegg — NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Klimaveger i isolert bindingsverk fra byggeår 1994

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Bindingsverk isolert etter regelkverket fra byggeår.
Veggene er del av sammeiets «fellesareal».

TG 2

Kledning og rekkverk.
Det mangler lufting bak fasadepanel på terrassen. Rekkverket mot gaten lider under manglende vedlikehold.
Dette er imidlertid del av sameiets fellesarealer.

Årsak / Konsekvens:
Treverket i rekkverket slites og trekker fukt.
Kledningen kalrer seg antagelig fint siden den er plassert inne på en innglasset terrasse.

Anbefalt tiltak:
Mal rekkverket. (Sameiets oppgave)

Vinduer og ytterdører — NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører
Vinduer med to lags energiglass fra byggeår.
Vinduene har spalteventiler for ventilasjon.

Vedlegg

Sørumsgata 8
2000 Lillestrøm
Gnr.: 81 Bnr.: 205 Snr.: 6

Bygningsansvarlig: Raymond Pettersen
Opprettet: 10.10.2025
Utskrift: 14.10.2025

Søylen BSK AS
Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjellergata 2D 2000 Lillestrøm
E-post: Post@rptakst.no
Telefon: 48177266

Bilder

Terrasser og plattinger på terreng — NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Terrasse gata.

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasse mot Sørumsgata (gateplan). Innglasset.
Flislagt gulv.

Bilder

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad fra 2020

Vurdering / Avvik

TG 1 **Overflater - Gulv**
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk tilfredsstiller funksjonskrav i forskriften (Tek17 §13-15)

TG 1 **Overflater - Vegger**
Flislagte vegger.

TG 1 **Overflater - Himling**
Malt himling med innfelte downlights

TG 1 **Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**
Membran fra 2020. Rennesluk plassert mot vegg i dusjen.

TG 1 **Avløp og vannrør**
Tappevannsrør i PEX (Rør-i-rør)
Avløp er ikke undersøkt utenfor seksjonen siden dette tillhører fellesarealene.

TG 1 **Ventilasjon**
Mekanisk avtrekksventilasjon på vegg i dusj.

TG 1 **Sanitærutstyr / armaturer og innredning**
Sanitærutstyr og innredning fra 2020.

TG 0 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Det er kontrollert fukt i vegg mot soverommet (bak dusjen)
Det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

Sørumsgata 8
2000 Lillestrøm
Gnr.: 81 Bnr.: 205 Snr.: 6

Bygningsansvarlig: Raymond Pettersen
Opprettet: 10.10.2025
Utskrift: 14.10.2025

Søylen BSK AS
Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjellergata 2D 2000 Lillestrøm
E-post: Post@rptakst.no
Telefon: 48177266

BSK

Bilder

Fuktmåing i tilliggende vegg mot soverom.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1 **Overflater - Gulv**
Ny Parkett

TG 1 **Overflater - Vegger**
Nymalte vegger

TG 1 **Overflater - Himling**
Nymalt himling med innfelte spotter

TG 1 **Avløp og vannrør**
Tappevannsrør i PEX (Rør-i-rør)
Avløp er ikke undersøkt utenfor seksjonen siden dette tillhører fellesarealene.

TG 2 **Avtrekk**
Omluft med kullfilter. ellers ingen øvrig ventilasjon fra kjøkkenet

Årsak / Konsekvens:
Det blir ikke skiftet ut luft på kjøkkenet, det er viktig at kullfilteret blir byttet ut regelmessig.

Anbefalt tiltak:
Mekanisk avtrekk ut av leiligheten, før dette etableres må dette tas opp med styret.

TG 1

Innredning
Ikea kjøkken med integrerte hvitevarer.

Radon — NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen. Dette anbefales utført i den kalde årstiden. Måling av radon nivå er eneste mulighet til å få sjekket om det er radon i boligen. Manglende måling gir etter forskriften TG2.

Årsak / Konsekvens:
Det er ikke verifisert om det er radongass i huset.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger i løpet av den kalde årstiden. Foreta radonmåling

Tekniske anlegg, VVS-anlegg — NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Stoppekran plassert i fordelingsskapet på badet.
Skapet mangler et «sprutdeksel».

Årsak / Konsekvens:
«Sprutdeksel» innenfor døren skal hindre at en eventuell lekkasje renner ut av luken i ned i veggen.

Anbefalt tiltak:
Monter sprutdeksel.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Tappevannsrør i PEX (Rør-i-rør)
Avløp er ikke undersøkt utenfor seksjonen siden dette tillhører fellesarealene.

TG 1

Varmtvannsbereder
VVB ble byttet i forbindelse med oppgradering av kjøkken, 2020

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Leiligheten her kun mekanisk avtrekk på badet. Tilluft kommer via ventiler i fasade og spalteventilene i vinduene.

Årsak / Konsekvens:
tilfredstilles ikke dagens krav

Sørumsgata 8
2000 Lillestrøm
Gnr.: 81 Bnr.: 205 Snr.: 6

Bygningsansvarlig: Raymond Pettersen
Opprettet: 10.10.2025
Utskrift: 14.10.2025

Søylen BSK AS
Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjellergata 2D 2000 Lillestrøm
E-post: Post@rptakst.no
Telefon: 48177266

Anbefalt tiltak:
Prosjektere og installere balansert ventilasjon. fungerer som tiltenkt.

Elektrisk anlegg — NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Nytt el-anlegg fra 2020

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2020	Se egenerklæring
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	I følge eier
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Se egenerklæring
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2020	Se egenerklæring
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	Se egenerklæring
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	Se egenerklæring
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	Se egenerklæring
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	Se egenerklæring Ligger i boligmappa
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 1

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
An

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	ivaretatt med pulverapparat
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ja	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget
Ingen avvik, Felles brannalarmanlegg bør undersøkes av fagkyndig, dette ligger under styret i sameiet

Signatur

Signatur

Lillestrøm - 14.10.2025
Sted - Dato

RAYMOND PETTERSEN

Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Sørumsgata 8, 2000 Lillestrøm

2. Postadresse *

Sørumsgata 8, 2000 Lillestrøm

Om boligeier

3. Hovedselger *

Kåven Eiendom as

4. E-postadresse hovedselger *

geir@kaaven.no

5. Telefonnummer hovedselger *

913 10 897

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

Januar 2021

8. Har du selv bodd i boligen? *

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.

Leiligheten har vært en utleie leilighet. Eierne av Kåven eiendom as har bodd der i ca 8 måneder.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 705e9ba59-3d8a-4e25-b48d-d1c728b49a37

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- (●) Ja
- ( ) Nei

Våtrom

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

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ( ) Ja
- (●) Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

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

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- (●) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Badet ble totalrenovert av forrige eier i 2020
Elektriker-Nor Elektro
Rørlegger-Sørum VVS
Membran-Membran Teknikk as

Tak, yttervegg og fasade

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

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- ( ) Ja
- (●) Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

Addo Sign identifikasjonsnummer: 705e9ba59-3d8a-4e25-b48d-d1c728b49a37

16. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? *

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- (●) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Byttet veranda dør i 2022-Sameiet Nittedalsgata 3-5
Montert innglassing av balkong i 2021-Lumon

Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? *

- ( ) Ja
- (●) Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? *

- ( ) Ja
- (●) Nei, ikke som jeg kjenner til
- ( ) Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ( ) Ja
- (●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Addo Sign identifikasjonsnummer: 70e59ba59-3d8a-4e25-b48d-d1c728b49a37

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? *

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ( ) Ja
- (●) Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- (●) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Det ble montert nytt elektrisk anlegg av Nor Elektro i 2020

Rør

28. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? *

- ( ) Ja
- (●) Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

Addo Sign identifikasjonsnummer: 70e59ba59-3d8a-4e25-b48d-d1c728b49a37

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

( ) Ja

(•) Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

32. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

(•) Ja

( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

I 2020 ble hele Sanitæranlegget byttet. I 2024 ble avløpspumpen i kjøkkenet fjernet, og avløpet ble tilkoblet eksisterende avløp i parkerings kjelleren.

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? *

( ) Ja

(•) Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

( ) Ja

(•) Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

Addo Sign identifikasjonsnummer: 705c9ba59-3d8a-4e25-b48d-d1c728b49a37

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

(•) Ja

( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

I 2025 ble det montert inn lufteventiler i yttervegg på begge soverom og i stuen. Fuktstyrt våtromsvifte ble montert på badet. Nye innerdører med luftespalter under dørbladet.

Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? *

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

( ) Ja

(•) Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? *

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

( ) Ja

(•) Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

( ) Ja

(•) Nei, ikke som jeg kjenner til

Addo Sign identifikasjonsnummer: 705c9ba59-3d8a-4e25-b48d-d1c728b49a37

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? *

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? *

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til
oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

Addo Sign identifikasjonsnummer: 7059ba59-3d8a-4e25-b48d-d1c728b49a37

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? *

- ○ Ja
- ◉ Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? *

- ○ Ja
- ◉ Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ○ Ja
- ○ Nei
- ○ Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv.
Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? *

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Addo Sign identifikasjonsnummer: 7059ba59-3d8a-4e25-b48d-d1c728b49a37

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

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

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? *

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) https://dsa.no/radon

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? *

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

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

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.
Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Boligen er veldig varm. Vi bodde i leiligheten uten varme i stuen i 8 måneder uten noen problemer. I ettertid monterte vi inn en panelovn for sikkerhets skyld.

Boligselgerforsikring

Addo Sign identifikasjonsnummer: 70-59ba59-3d8a-4e25-b48d-d1c728b49a37

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingslova regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår
For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/

Priser
Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

- ○ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ◉ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

Addo Sign identifikasjonsnummer: 70-59ba59-3d8a-4e25-b48d-d1c728b49a37

Addo Sign identifikasjonsnummer: 705ba59-3d8a-4e25-b48d-d1c728b49a37

Addo Sign identifikasjonsnummer: 705ba59-3d8a-4e25-b48d-d1c728b49a37

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.
Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere

bankID

Geir Arild Kåven
9578-5999-4-964377 *2025-11-05 14:53:46Z*

Dokumenter i transaksjonen

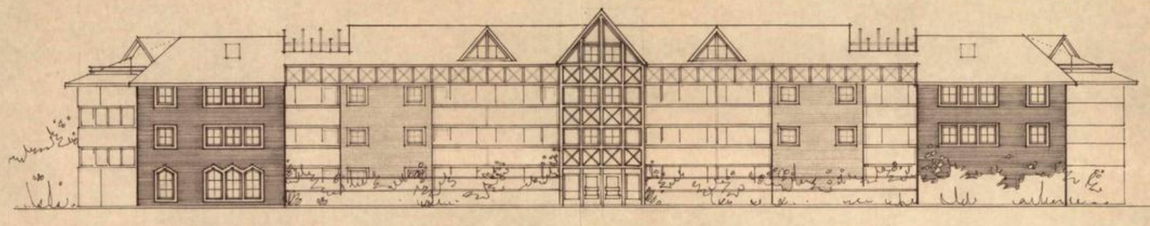
Egenerklæring - Sørumsgata 8, 2000 Lillestrøm.pdf *SHA256: e1f512767213740d9fbde6f3c2a9500e589fd108404edc1a5d39789c7b9ec692*

Addo Sign

Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

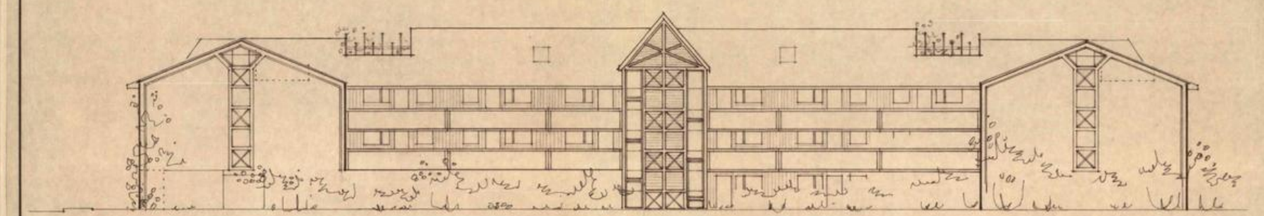


SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bileg nr. 8 iii
Søk nr. 84 /1993

ESVALL ARKITEKTKONTOR
Bregnev. 3, 1470 Lørenskog
Tlf. 02 - 97 08 28

FASADE SYDVEST			1 : 200
NITTEDALSGT 3 - 5 LILLESTRØM	tegn korr	15.2.93	215

EA

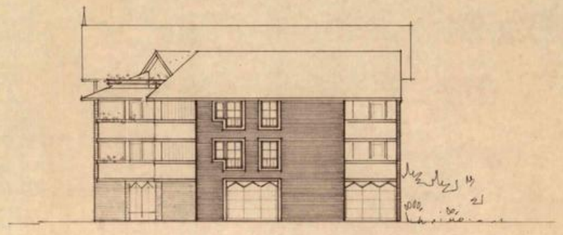


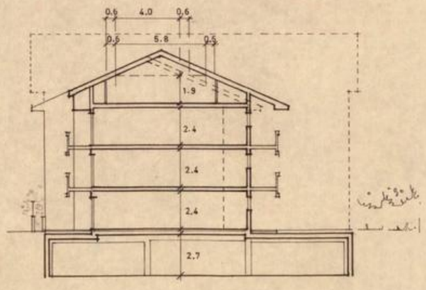
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bileg nr. 9 iii
Søk nr. 84 /1993

ESVALL ARKITEKTKONTOR
Bregnev. 3, 1470 Lørenskog
Tlf. 02 - 97 08 28

FASADE NORDØST			1 : 200
NITTEDALSGT 3 - 5 LILLESTRØM	tegn korr	15.2.93	216

EA

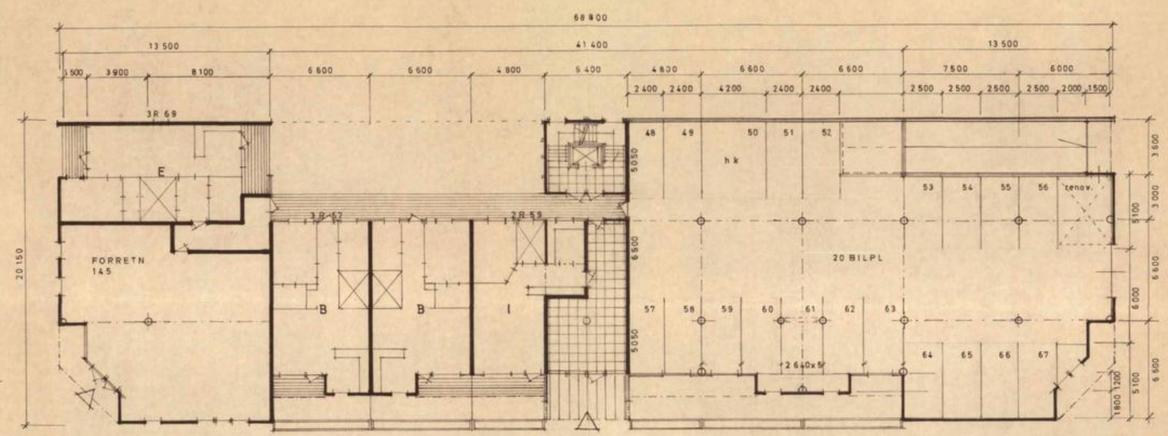




SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 10 til
Sak nr. 84 /1993

ESVALL ARKITEKTKONTOR
Bregnev. 3, 1470 Lørenskog
TH. 02 - 97 08 28

FASADE NORDVEST OG SYDØST, SNITT			1:200
NITTEDALSGT 3 - 5 LILLESTRØM	tegn korr	15.2.93	217

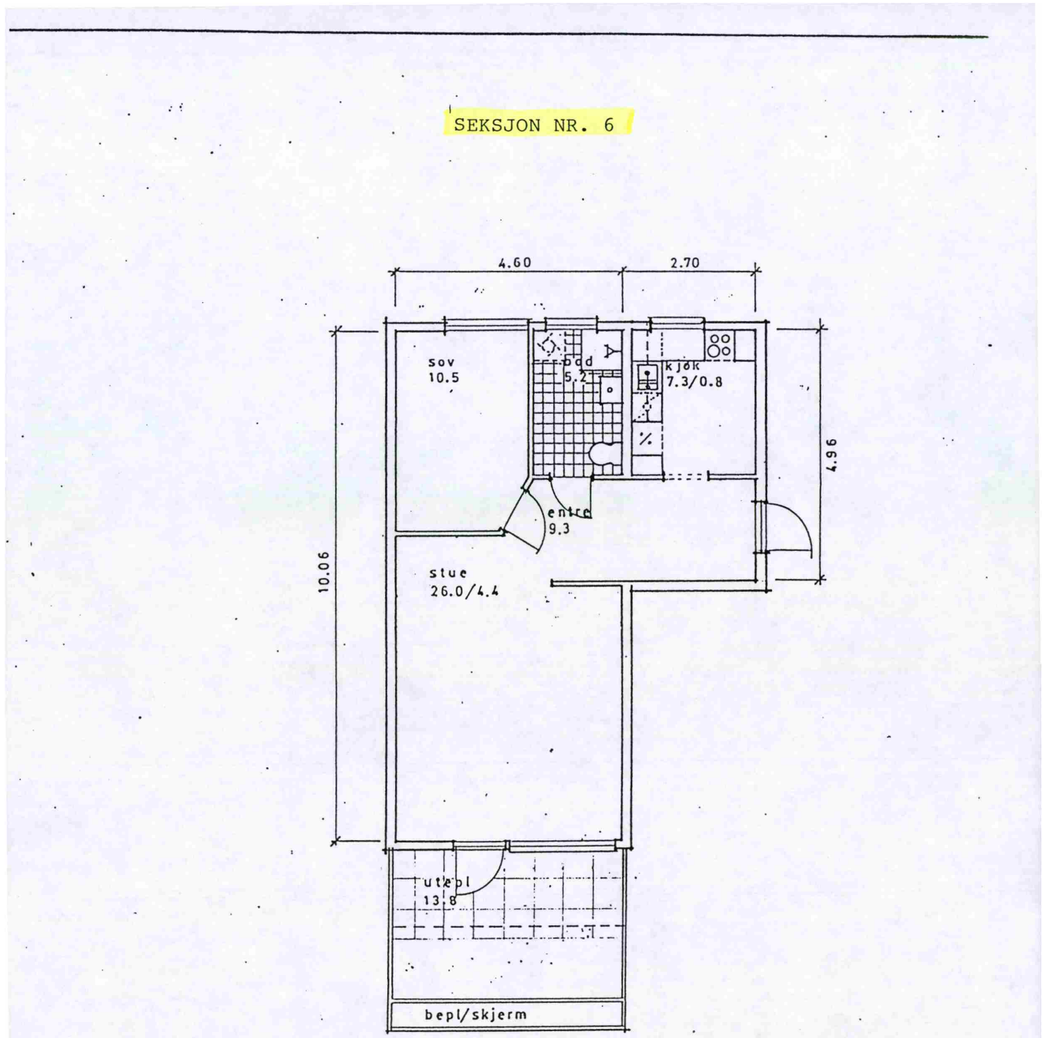


SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr 4
Sak nr 84 /19 93

ESVALL ARKITEKTKONTOR
Bregnev. 3, 1470 Lørenskog
TH. 67 97 08 28

A	16.3.93	RENOV. BILPL./MÅL IHT VEGNORMALEN		

PLAN 1. ETASJE			1:200
NITTEDALSGT 3 - 5 LILLESTRØM	tegn korr	15.2.93 16.3.93	211 A



ORDENSREGLER

for Sameiet Sentrumsgården Nittedalsgata 3-5
Post- og besøksadresse: Sørumsgata 8
Vedtatt av årsmøtet i Sameiet 11/4 1994
Redigert til årsmøtet 16/4 1998
Redigert september 2021 (etter ønske fra årsmøtet)

Beboer har plikt til å påse at ro og orden til enhver tid overholdes.

- Mellom kl. 23:00 og kl. 06:00 skal det være ro i leiligheten, slik at andre sameiere ikke sjeneres.
- Mellom kl. 23.00 og 08.00 skal man ferdes med ro på svalgangene.

Banking, snekring, boring og andre støyende gjøremål er tillatt alle hverdager fra kl. 08:00 til kl. 20:00. Lørdag fra kl. 08:00 til kl. 16:00. Søndager og helligdager er dette ikke tillatt.

Alle som skal slippes inn i blokka skal identifiseres via porttelefon.

Dørene til hovedinngang, platting i bakgård, garasjer og tavlerom skal alltid være låst.

Barnevogner, elsparkesykler, skostativ eller lignende skal ikke plasseres/oppbevares i trapperom, svalganger eller i andre fellesarealer (rullator tillatt). Det henstilles om å begrense størrelsen/mengden av pyntegjenstander og blomster utenfor leilighetene, da dette kan hindre fremkommelighet.

Vestibylen skal gi et godt førsteinntrykk, og være ryddig og trivelig. Sykkelparkering er ikke tillatt.

Sykler skal parkeres ute til høyre ved inngangen eller på egen garasjeplass. Sykler som parkeres i garasjen skal tas gjennom garasjeport og ikke gjennom vestibylen.

Garasjer:

- Sameiere og deres gjester parkerer på tildelte plasser.
- Garasjen er fortrinnsvis for fremkomstmidler/tilhenger og skal holdes ryddig. Det er ønskelig at større gjenstander, som for eksempel dekk, henges opp på vegg. Garasjeplassen kan brukes som lagringsplass for en kort periode. Gjenstander som lagres i over 2 måneder, vil bli fjernet på eiers regning. Styret kan gi dispensasjon for lenger lagringstid, ta kontakt.
- Utleie av garasjeplasser skal meldes skriftlig til styret. Utleier kan ikke gi ut nøkkel til garasje, men låne ut portåpner.
- Ved ut- og innkjøring må man forsikre seg om at portene lukkes, slik at uvedkommende ikke kommer inn i garasjen.

Årsmøtet og/eller styret har bestemt at følgende endringer/oppgraderinger av bygningstekniske installasjoner er tillatt:

- Ved utskifting av ventilasjonsanlegg til kjøkken og bad må produkter fra FLEXIT (ev. Villavent) benyttes.
- Hver leilighet kan montere 1(en) elbillader. Den må være av merke Ensto Chago Wallbox, og jobben må gjøres av Datek Installasjon AS.
- Innglassing av balkonger er tillatt og må gjøres av LUMON AS.
- Markiseduker skal ha bestemt mønster og farger. Ta kontakt med styret.

- Luft-til-luft varmepumper kan monteres. Disse må være støysvake, ikke synlige fra gaten, og kondens må ikke sjenere naboer.
- Bålpanne tillates i bakgården. (Se egne bålpanneregler.)

Mer detaljer, informasjon og firmakontakter kan fås ved henvendelse til styret eller i vår informasjonsportal.

Balkonger og terrasser
- Omgjøring eller påbygging av balkong må godkjennes av styret.
- Fyrverkeri er ikke tillatt.
- Elektrisk grill og gassgrill er tillatt. Propangass kan ikke oppbevares i kjeller, garasje og boder, spesielle brannsikringsregler gjelder.
- Blomsterkasser og deres oppheng bør være like. Sameiet ønsker et helhetlig utseende.
- Balkongflagg monteres midt på balkong/terrasse.

Søppel
- Rest- og matavfall skal i søppelkonteinere i søppelrommet. Alle poser skal ha dobbeltknute.
- Store kolli som møbler, tepper, stor emballasje o.l. skal ikke legges i søppelkonteinerne. Det er beboers ansvar å kaste dette i henhold til ROAFs avfallsregler.
- Papiravfall kastes i konteinere som står ved garasjeport i 1. etasje. Pappesker skal brettes sammen og flatklemmes.
- Elektrisk avfall må beboer levere til el-butikker.
- Viser til ROAFs retningslinjer for håndtering av avfall.

Husdyr
- Mindre dyr som hund og katt er tillatt, de skal ikke sjenere naboene.
- Bakgården skal ikke brukes som luftegård.
- Dersom dyret har et uhell på fellesområder, må man vaske/tørke opp.

Andre forhold
Spørsmål angående Sameiet rettes til styret eller kan finnes i sameiets informasjonsportal.

Lillestrøm sept-2019

Ventilasjon/avtrekk i Sameiet Nittedalsgt.3-5

Sameiet har Sentralavtrekk bestående av FLEXIT USV (Universal skapvifter) alternativt ULV (Universal Loftsvifter) som trekker fra våtrom og kjøkken. Motor plassert på loft eller i skap får strøm fra kjøkken-hetta i hver enkelt leilighet.

Ved utbytte/utbedring er det viktig at det blir brukt kjøkken-hetter/motorer som kan brukes på dette systemet. (tilpasset sentralavtrekk fra Flexit eller Villavent. Det kan ikke brukes kjøkken-hetter med integrert motor da det vil føre til at luft/lukt kan havne på avveie samt at man ikke får avtrekk av fuktighet fra våtrom.

Styret

Sameiet Nittedalsgt.3-5

Lillestrøm 15.sept-2019

Avtrekks-vifter i vårt sameie

Det har de seneste par år vært en del henvendelser og spørsmål om utskifting av avtrekksvifter for kjøkken/bad i blokka vår, og vi vet også at mange allerede har påkostet dette selv.

For at vi ikke skal risikere at noen foretar utskifting til feil type vifte og deretter får ekstrakostnad ved senere å måtte skifte, har vi bedt om en uttalelse og priser fra en av Flexit sine forhandlere/servicefirmaer.

Vedlagte anbefalingsskriv er fra ***Aarseth Boligventilasjon AS*** på Frogner i Sørum, men det finnes også et alternativt servicefirma: ***Søran AS***, Skytta i Nittedal.

Videre kan Flexit-vifter bestilles/kjøpes hos de fleste byggevareforretninger i nærmiljøet:

Byggmakker, Maxbo, Monter, Coop OBS Bygg.

Siden behovet for utskifting er forskjellig i bygget vårt, og siden mange allerede har skiftet ut og/eller oppgradert ventilasjonsanlegget velger styret at det vil være opp til hver enkelt beboer å kontakte servicefirma eller forhandler for utskifting etter behov.

Men det er viktig at alle som fornyer kjøkkenvifta gjør dette innenfor de retningslinjer som fremkommer i vedlagte skriv fra Aarseth Boligventilasjon, og at de holder seg til produktene: **Flexit** eller **Villavent**.

For styre i Sameiet Nittedalsgt.3-5

Arnfinn Brekke
styreleder

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

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

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:
Sørumsgata 8, 2000 LILLESTRØM. Gnr. 81, bnr. 205, snr. 6 i Sameiet Nittedalsgata 3-5, oppdragsnr.: 57250189
Megler: Lasse Ullereng, mobil: 95 91 16 68, 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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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

proaktiv.no

Lasse Ullereng
Eiendomsmegler
MNEF/Salgsleder/ Partner
95 91 16 68
lu@proaktiv.no

Edvard Nyberg
Partner/Eiendomsmegler
95 47 69 94
en@proaktiv.no

PROAKTIV

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