

Aasmund Vinjes vei 17



Velkommen til

Aasmund Vinjes vei 17



Salgsoppgaven produsert 7. mai 2025

Skjetten

Innholdsrik enebolig over 3 plan | Svært barnevennlig og solrik tomt | Dobbeltgarasje | Nærhet til skoler, bhg og buss

Prisantydning	7 100 000,-
Omkostninger	178 850,-
Totalpris	7 278 850,-
BRA-i	169 kvm
Totalt BRA	208 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1949

Megler	Ole Kristian Isdahl
Telefon	468 88 686
E-post	o.isdahl@nordvikbolig.no


Canal Digital





Kort fortalt

Ole Kristian Isdahl & Nordvik har gleden av å presentere Aasmund Vinjes vei. En innholdsrik enebolig over 3 plani et attraktivt og barnevennlig nabolag. Nærområdet byr på alt du trenger av skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Boligen byr på terrasse på ca 35 kvm, dobbeltgarasje samt en flat, grønn og frodig hage!

Kort om eiendommen:

- Innholdsrik enebolig over 3 plan
- Dobbeltgarasje og biloppstillingsplasser
- Flat og flott tomt på 861 kvm
- Vann og avløprsrør i kjellerstuen
- Drenert 2022/2025
- Varmepumpe (2022) samt to peisovner
- Vaskerom og kjølerom
- Meget gode oppbevaringsmuligheter

Arealer og innhold

BRA-i:	169 kvm
BRA-e:	39 kvm
Totalt BRA:	208 kvm
TBA:	35 kvm

Beskrivelse

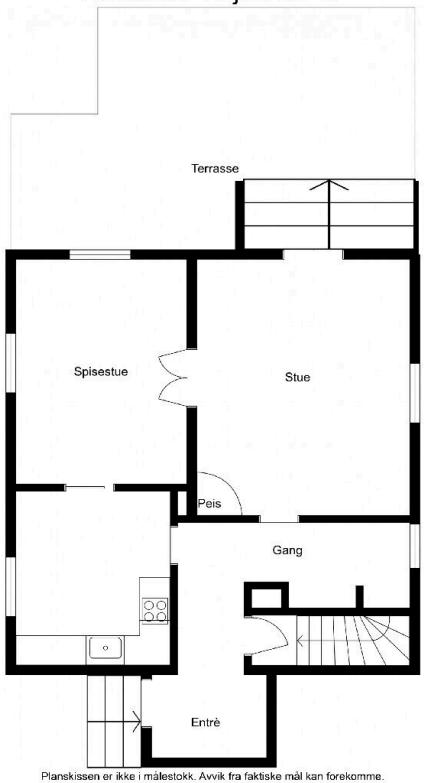
Bolig
Kjeller:
BRA-i: 55 kvm. Gang, vaskerom, WC, kott, kjølerom, kjellerstue og bod.
Total BRA: 55 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Gang/trapp, kjøkken, stue/spisestue.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 35 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Gang/trapp, bad, wc, 4 kott og 3 soverom.
Total BRA: 47 kvm.

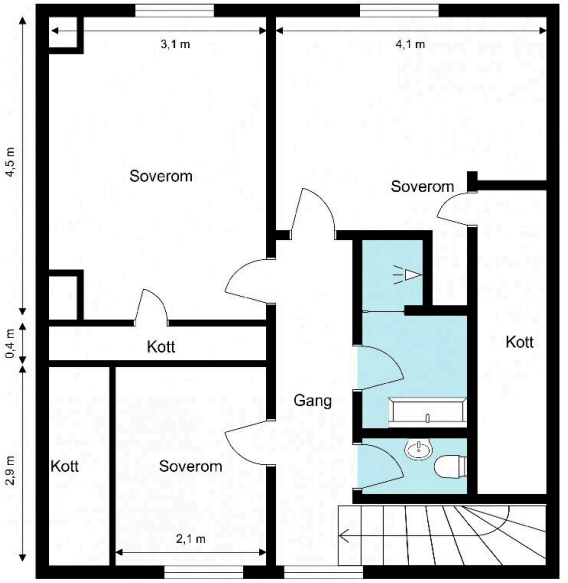
Garasje
1. etasje:
BRA-e: 34 kvm. Garasje
BRA-e: 5 kvm. Redskapsskjul
Total BRA: 39 kvm.

Aasmund Vinjes vei 17



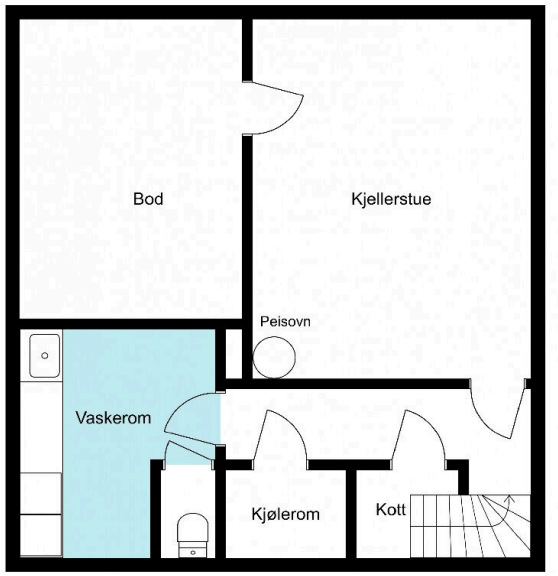
Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Aasmund Vinjes vei 17



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Aasmund Vinjes vei 17



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Informasjon

Aasmund Vinjes vei 17

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0054/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Aasmund Vinjes vei 17, 2013 SKJETTEN
Gnr 75, bnr 104 i Lillestrøm kommune

Selgere
Daniel Meilænder
Kristin Grosch

Kjøpesum og omkostninger
7 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
177 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
178 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
198 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 278 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 298 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1949

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 169 kvm
BRA-e: 39 kvm
Totalt BRA: 208 kvm

TBA: 35 kvm

Beskrivelse:
Bolig
Kjeller:
BRA-i: 55 kvm. Gang, vaskerom, WC, kott, kjølerom, kjellerstue og bod.
Total BRA: 55 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Gang/trapp, kjøkken, stue/spisestue.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 35 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Gang/trapp, bad, wc, 4 kott og 3 soverom.
Total BRA: 47 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 34 kvm. Garasje
BRA-e: 5 kvm. Redskapsskjul
Total BRA: 39 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.
I 2.etg skrår himling ned til høyde ca 1,6m langs yttervegg. Areal av gulv er ca 54m2 i 2etg. Areal over 1,9m høyde og 60cm utenfor dette er medtatt i tabell over, iht NS3940. Uisolert kaldloft med adkomst via luke fra gang i 2.etg har høyde på maks 1,4m og er dermed ikke medtatt i arealtabell. Gulvareal på loft er ca 24m2. Deler av areal i 1.etg har himlingshøyde 2,32m pga nedforede himlinger. Rom for varig opphold skal ha 2,4m. Hele 1.etg er medtatt i tabell over.

Innhold

Boligen går over to etasjer og inneholder:
1. etg:
Gang/trapp, kjøkken, stue og spisestue

2. etg:
Gang/trapp, baderom, separat toalettrom, 3 soverom og 4 kott

Kjeller:
Gang, vaskerom, separat toalettrom, kjellerstue, kjølerom, kott og bod

På tomten finnes også dobbeltgarasje og redskapsskur.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn av alder og manglende

dokumentasjon av grunnmur og fundamenteringsmetoder. Dette er normalt for boliger fra denne tidsalder.
- Terrengforhold: TG2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen.
- Yttervegger: TG2 pgs bobler i overflatebehandling av kledning, samt manglende påvist lufting bak kledning.
- Vinduer og ytterdører: TG 2 pga alder på vinduer og balkongdør
- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): TG2 for taktekking er gitt da mer enn halvparten av forventet brukstid for taktekking er passert, samt at snøfangere mangler.
- Loft (konstruksjonsoppbygging): TG2 settes på bakgrunn av alder, generell risikokonstruksjon med uisolert kaldloft, samt registrerte fuktskjolder.
- Bad 2.etg Overflate gulv: TG2 er gitt med bakgrunn i noe svakt fall på gulv, samt manglende påvist høydeforskjell fra sluk til membran ved terskel.
- Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk: Tilstandsgrad 2 er vurdert for tetteskjikt pga alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Kjellerstue Fuktmåling og ventilasjon: TG2 pga utlilstrekkelig luftsirkulasjon og generell risikokonstruksjon med utforede vegger under terreng.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på deler av VVS anlegget som ikke har blitt skiftet de siste år, samt manglende fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad. Vi anbefaler alle interessenter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten.

Øvrig standard

Gulv: Flis bad, wc og vaskerom. Stort sett parkett på øvrige rom. Vinylflis på kjøkken.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.
Himlingshøyde er målt til:
1.etg: 232-242cm
2.etg: 160-232cm
Kjeller: 209-218cm

Bad 2.etg
Flislagt og romslig bad fra 2007 ifølge tidligere salgsprospekt. Badet inneholder dusjnisje med innfellbar glassdør, heldekkende servant med under- og sideskap og elektrisk håndkletørker. Mekanisk avtrekk med ventil på vegg over vask. Ideelt sett burde avtrekksventil vært over dusj for å sikre at fuktig luft trekkes ut av boligen raskest mulig. Dør er plassert tett inntil dusj og dermed utsatt for noe fuktpåkjenning. Registrert noe avskalling av maling på dørlister. Flislagt gulv med sluk i dusjnisje og foran servant.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra 2003 med malte profilerte fronter, heltre benkeplate, integrert stekeovn, keramisk topp, oppvaskkum, ventilator med kullfilter, oppvaskmaskin og laminatplate mellom overskap og benkeplate. Noe avflassing på benkeplate og diverse slitasje på innredning, vegger og gulv, som må forventes i forhold til alder på kjøkkeninnredning.

Terrasse
Stor solrik terrasse på ca 35m2 med utgang fra stue. Terrassen er pent omrammet med plantekasser og spilevegg.

Kjellerstue

Kjellerstue er delvis under terreng. Panel på vegger, parkett på gulv og himling av lettbetong-elementer. Parkettgulv med varmekabler. Det er ventiler i yttervegg og åpningsbare vinduer. Bør luftes regelmessig for å sikre tilfredsstillende luftsirkulasjon.

VVS
VVS anlegg er delvis oppgdatert etter byggeår, men noe originalt av rørinstallasjoner. Viken Vvs A/S utførte i april 2022 omlegging av drikkevanns rør inn til vaskerom, ny hovedkran, låse låsenøkkel og ny målerplumbe. Anlegget består av vannrør i kobber og forkrummede rør, samt avløpsrør av plast. Anlegget er hovedsaklig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere. Det gjøres visuell kontroll kombinert med test av vanninstallasjoner. Hovedstengeventil funksjonstestet og fungerer. Røranlegget består av løsninger og materialer fra flere tidsepoker. Det må påregnes videre utskiftinger og vedlikehold av VVSanlegget. 200 liters CTC FerroTerm varmtvannstank fra 2014 plassert på vaskerom i underetasje.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i gang. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang til kontroll.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2010. Resultatet var tilfredsstillende. Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Parkering
Garasje medfølger.

Modernisering og påkostninger
Selgere og tidligere salgsprospekt opplyser om følgende oppgraderinger:
- Utvendig panel er overflatebehandlet i 2020.
- Takstein er fra 2003, i følge tidligere prospekt.
- Takrenner ble skiftet i 2020.
- Vindu på vaskerom er i fra 2014.
- Ytterdør er i fra 2002.
- Terrassegulv er i fra 2019.
- Sikringer og ledninger i skjult anlegg ble skiftet i 2010.
- Vaskerom ble oppusset i 2014 av forsikringsselskap.
- Kjølerommet ble oppusset i 2015.
- Badet er renovert i 2007, i følge tidligere prospekt.
- Drenering rundt kjellervegger i 2022.
- Oljetank fjernet i 2022.
- Ny varmepumpe fra 2022.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Aldri mottatt noe spesifikt utenom forrige eiers takstrapport

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte-tjenester mellom fagarbeidere, Arbeidet igangsatt i mai 2022, etter drenerings arbeidet var ferdig utført av entreprenør. platting på bakkeplan, oppbygget på eksisterende stolpe fundament

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppstart slutt på arbeid: April-Mai 2022
Utførende entreprenør: Roger Mørch grave og Anleggservice

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Daikin stylish varmepumpe ble installertJuni 2022. Utførende entreprenør: Varmepumpe energy AS Selger av Boligen, er Faglært Elektriker GrL. Se vedlagt samsvarserklæring, for utfyllende informasjon om utførte arbeider på boligens elektriske anlegg

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei
Eventuell kommentar: Kabel er lagt fra Hus til Garasje

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viken Vvs A/S April 2022 Omlegging av av drikkevanns rør, Inn til vaskerom, ny hovedkran, låse låsenøkkel, og ny målerplumbe.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei
Eventuell kommentar: kledd inn overbygget inngangsparti, etterisolert og flyttet dør.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Nei
Eventuell kommentar: følge egenerklæringen til tidligere eier, var det en oversvømmelse på grunn av overvann i 2014. oversvømmelse i kjeller/vaskerom på grunn av store nedbørsmengder slik at overvann kom inn via sluk i gulv. Dette ble utbedret av fagfolk via forsikringsselskap. Kommunen har også lagt ned ny overvannsledning. Det ble også byttet sluk med tilbakeslagsventil. Dette ble utbedret av forsikringselskap. Og at i denne forbidelse at hele kjelleretg renovert på grunn av denne flommen og at det var en forsikringssak.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: følge egenerklæringen til tidligere eier, var det en oversvømmelse på grunn av overvann i 2014. oversvømmelse i kjeller /vaskerom på grunn av store nedbørsmengder slik at overvann kom inn via sluk i gulv. Dette ble utbedret av fagfolk via forsikringsselskap. Kommunen har også lagt ned ny overvannsledning. Det ble også byttet sluk med tilbakeslagsventil. Dette ble utbedret av forsikringselskap. Og at i denne forbidelse at hele kjelleretg renovert på grunn av denne flommen og at det var en forsikringssak.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja
Beskriv: Det ble kommentert noe fukt i trapp ned til vaskerom av på forrige eiers takstrapport, dette ble utbedret, etter overtagelse. Mai 2022

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv: Vinduene i kjelleren, trenger vedlikehold. Belegningsstein i oppkjørselen beveger seg pga. telehiv. Råteskader på hjørnekasse. Av spikerbod, bak garasjen

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja
Beskriv: følge egenerklæringen til tidligere eier, var det en oversvømmelse på grunn av overvann i 2014. oversvømmelse i kjeller /vaskerom på grunn av store nedbørsmengder slik at overvann kom inn via sluk i gulv. Dette ble utbedret av fagfolk via forsikringsselskap. Kommunen har også lagt ned ny overvannsledning. Det ble også byttet sluk med tilbakeslagsventil. Dette ble utbedret av forsikringselskap. Og at i denne forbidelse at hele kjelleretg renovert på grunn av denne flommen og at det var en forsikringssak.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja
Beskriv: Søm har gått opp i markise over terrasse.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven fra forrige eier fra 2021.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Ja
Beskriv: Det er kun gitt brukstillatelse ifølge forrige forrige eiers prospekt.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv: Vindu i spisestuen ut mot hage kan være vanskelig å få opp på vinter. Det mangler glass på et vindus felt,på verksted bod. Feil fall på hjelpesluk på bad. I forbindelse med etablering av lufteventiler, utskifting av varmepumpe samt elektroarbeid er det dekket til med lokk over tomme hull på vegg. Spisestue kjellerstue og under varmepumpe

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

Byggemåte
Enebolig med kjeller, 1.etasje, 2.etasje og lavt uisolert kaldloft.
Støpt plate på mark og grunnmur av betong i kjeller.
Yttervegger over grunnmur i bindingsverk av tre med stående kledning.
Saltak av takstoler i trekonstruksjoner. Taket er tekket med takstein.

Garasje/uthus
Eldre garasje antatt oppført i 1956.
Oppført i trebindingsverk med stående panel.
Støpt betongdekke og belegningsstein foran garasje.
Saltak i tre, tekket med takstein.
2 el. leddporter.
Lys og strøm.
Opplyst at garasjefronten ble omgjort, samt skiftet tak og nye garasjeporter i 2010.
Belegningssteinen er noe ujevn (sporete).
Uthus bak garasje er relativt falleferdig, men fungerer fremdeles til sitt formål som redskapsbod.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektriske panelovner generelt og gulvvarme på bad, wc, vindfang, vaskerom og gang i 2.etg.
Varmepumpe fra 2022.
Peisovn i stue og kjellerstue. Selger opplyser å betale ca. kr 5 000,- i året i vedfyring.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 14 685,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp
- Feiing
- Renovasjon
- Vann

Oppgitt beløp er for 2024. Det er estimert 17 536,39 kr for 2025 - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 17 277,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox/Vikenfiber kr 1 428,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 1 857,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Lillestrøm kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 596 479,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 385 917,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 93690338

TV/Internett/Bredbånd

Selger har i dag avtale gjennom Altibox og Vikenfiber 500/500, med standard TV-pakke, og betaler kr 1 428,- pr. måned for dette.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 861 kvm (Eiertomt)
Stille beliggende tomt i relativt flatt terreng på Skjetten. Pent opparbeidet hage med busker, trær og blomster. Hellebellagt gårdsplass og gressplen rundt huset.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Aasmund Vinjes vei 17 – et perfekt hjem for barnefamilier! Her bor du i et trygt og fredelig nabolag, omgitt av hyggelige naboer og med kort vei til både skole og barnehage. Området byr på flere flotte skogsområder som Bråte-, Hinder- og Skjettenskogen – ideelt for både små og store turføtter.

Hverdagen er enkel og aktiv med et bredt utvalg av fritidstilbud i nærområdet: svømmehallen ligger kun 3 minutter unna til fots, og på Skjetten skole finnes både håndball-, fotball- og volleyballbaner. For de som liker utendørsaktiviteter, er det frisbeegolfbane og skøytebane i Glostrupdumpa – ca. 15 minutter å gå – og om vinteren kjøres det opp skiløyper i Bråteskogen, kun 10 minutters gange fra boligen.

Fra eiendommen er det bare 3 minutter med bil til Strømmen Storsenter og 4 minutters gange til nærmeste bussholdeplass. Derfra tar bussen deg til Lillestrøm stasjon på 9 minutter – og videre til Nationaltheatret på ca. 28 minutter med tog.

Her får du det beste av både byliv og natur, i et område som oppleves som trygt, familievennlig og godt etablert.

Skoler og barnehager

Det er ca 3 minutter å gå til nærmeste barnehage, FUS Løvehjerte.
Boligen sogner til Skjetten barneskole, og Stav ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.09.1950.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger forsøkt innhentet av megler, men kun tegning av 2. etasje ble mottatt. Dagens bruk stemmer overens med byggetegningene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til frittliggende småhus.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/75/104:
03.02.1949 - Dokumentnr: 462 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om lys og telefon
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Fra megler: Forsøkt innhentet uten hell.

09.05.1975 - Dokumentnr: 2644 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:75 Bnr:537
Med flere bestemmelser
Fra megler:

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan

besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 18 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 500,-

Samlet skal selger betale kr. 144 090,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. mai 2025

Megler

Ole Kristian Isdahl, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46888686

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Aasmund Vinjes vei 17

Aasmund Vinjes vei 17

Nabolaget Skjetten vestre - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Skjetten skole (1-7 kl.)	739 elever, 43 klasser	4 min, 0.3 km
Gjelleråsskole (1-7 kl.)	478 elever, 23 klasser	16 min, 1.3 km
Frydenlund skole og ressurssen...	50 elever, 20 klasser	6 min, 2.2 km
Stav skole (8-10 kl.)	423 elever, 16 klasser	12 min, 0.9 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	389 elever, 16 klasser	13 min, 1 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	28 min, 2 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	9 min, 4 km

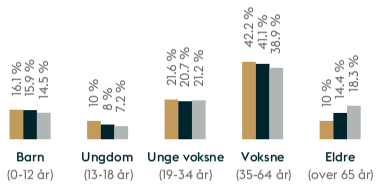
Offentlig transport

Svømmehallen	Linje 375, 380	5 min, 0.4 km
Strømmen stasjon	Linje L1	21 min, 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	26 min, 26.1 km
Oslo Gardermoen		27 min

Barnehager

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 ...	90 barn	4 min, 0.3 km
Bråtejordet barnehage (1-5 år)	129 barn	15 min, 1.1 km
Uglebakken barnehage (0-5 år)	52 barn	19 min, 1.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjetten vestre	1 414	549
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Skjetten skole	6 min
Stav skole	10 min
Fresh Fitness Strømmen	5 min
Just Padel Hellerudsletta	6 min

«Relativt lite støy, barnevennlig, dyrevennlig, hyggelige naboer. (Gjelder øvre Skjetten)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

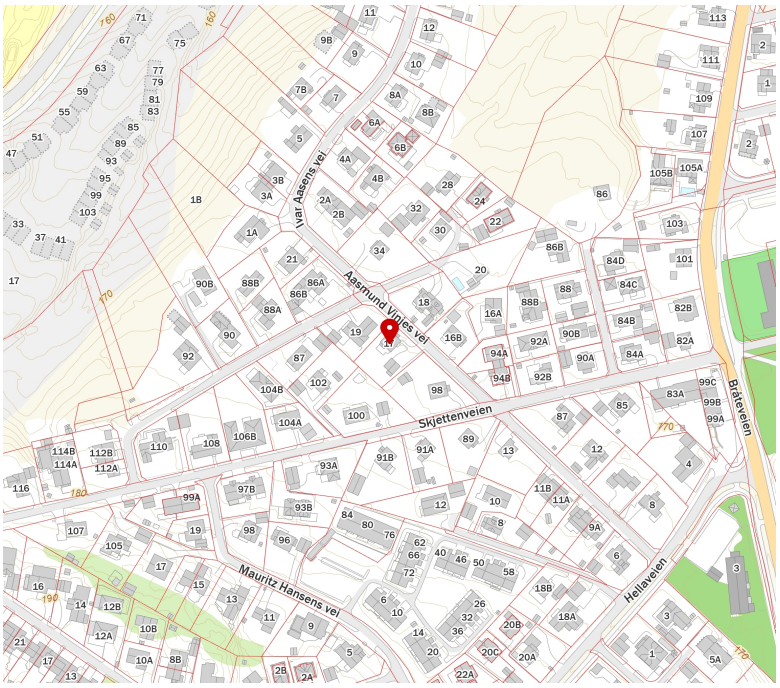
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

Trafikk

Lite trafikk 86/100



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Aasmund Vinjes vei 17
2013 Skjetten

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 07/05/2025

Drammensveien 147
0277 Oslo
92232383
christopher@huunprosjekt.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:75, Bnr: 104
Hjemmelshaver:	Daniel Meilænder og Kristin Grosch
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	861 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Se opplysninger fra megler
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1949

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.04.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Selgere var tilstede under hele befaringen.
Oppdragsgiver:	Daniel Meilænder
Tilstede under befaringen:	Daniel Meilænder og Kristin Grosch
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Stille beliggende tomt i relativt flatt terreng på Skjetten. Pent opparbeidet hage med busker, trær og blomster. Hellebellagt gårdsplass og gressplen rundt huset.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig med kjeller, 1.etasje, 2.etasje og lavt uisolert kaldloft.
Støpt plate på mark og grunnmur av betong i kjeller.
Yttervegger over grunnmur i bindingsverk av tre med stående kledning.
Saltak av takstoler i trekonstruksjoner. Taket er tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Innholdsrik bolig oppført i 1949. Boligen har blitt oppgradert og vedlikeholdt i forskjellige etapper de siste tiår.
Nylig utbedret drenering.
Bad fra 2007, kjøkken antas å være fra tilsvarende tidsrom.
Panel bærer preg av å ha benyttet oljemaling utenpå tjeralin, noe som har medført blæring (bobler)

ANNET:
OPPVARMING:
Elektriske panelovner generelt og gulvvarme på bad, wc, vindfang, vaskerom og gang i 2.etg.
Peisovn i stue og kjellerstue.
Varmepumpe fra 2022.

BRANN- OG SIKKERHET:
Røykvarslere i oppholdsrom og håndholdt brannslokkingsapparat skal medfølge ved salg av fast eiendom.

DOKUMENTKONTROLL:
-Selger
-Propcloud
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis bad, wc og vaskerom. Stort sett parkett på øvrige rom. Vinylflis på kjøkken.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøyde er målt til:
1.etg:
232-242cm
2.etg:
160-232cm
Kjeller:
209-218cm

Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering for salg av bolig

©mstr.no

www.bmtf.no

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selgere og tidligere salgsprospekt opplyser om følgende oppgraderinger:

Utvendig panel er overflatebehandlet i 2020.
Takstein er fra 2003, i følge tidligere prospekt.
Takrenner ble skiftet i 2020.
Vindu på vaskerom er i fra 2014.
Ytterdør er i fra 2002.
Terrassegulv er i fra 2019.
Sikringer og ledninger i skjult anlegg ble skiftet i 2010.
Vaskerom ble oppusset i 2014 av forsikringsselskap.
Kjølerommet ble oppusset i 2015.
Badet er renovert i 2007, i følge tidligere prospekt.
Drenering rundt kjellervegger i 2022.
Oljetank fjernet i 2022.
Ny varmepumpe fra 2022.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	67	0	0	35	67	0
2.etasje	47	0	0	0	45	2
Kjeller	55	0	0	0	36	19
SUM BYGNING	169	0	0	35	148	21
SUM BRA	169					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	34	0	0	0	34
Redskapsskjul	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	0	39	0	0	0	39
SUM BRA	39					

BRA-i:

Kjeller:
Gang, Vaskerom, WC, kott, kjølerom, kjellerstue og bod.

1.etasje:
Gang/trapp, kjøkken, stue/spisestue.

2.etgasje
Gang/trapp, bad, wc, 4 kott og 3 soverom.

BRA-e:

Garasje og redskapsskur

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

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

I 2.etg skrår himling ned til høyde ca 1,6m langs yttervegg. Areal av gulv er ca 54m2 i 2etg. Areal over 1,9m høyde og 60cm utenfor dette er medtatt i tabell over, iht NS3940.

Uisolert kaldloft med adkomst via luke fra gang i 2.etg har høyde på maks 1,4m og er dermed ikke medtatt i arealtabell. Gulvareal på loft er ca 24m2.

Deler av areal i 1.etg har himlingshøyde 2,32m pga nedforede himlinger. Rom for varig opphold skal ha 2,4m. Hele 1.etg er medtatt i tabell over.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

GARASJE / UTHUS:

Eldre garasje antatt oppført i 1956.
Oppført i trebindingsverk med stående panel.
Støpt betongdekke og belegningsstein foran garasje.
Saltak i tre, tekket med takstein.
2 el. leddporter.
Lys og strøm.

Opplyst at garasjefronten ble omgjort, samt skiftet tak og nye garasjeporter i 2010.
Belegningssteinen er noe ujevn (sporete).

Uthus bak garasje er relativt falleferdig, men fungerer fremdeles til sitt formål som redskapsbod.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

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

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

07/05/2025

Christopher Huun

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Drenering ble oppgradert av Mørch Grave og anleggs service i 2022. Bildedokumentasjon fremvist.
Knotteplast med klemlist. Isolasjon er synlig stedvis rundt huset. Lagt på utsiden av knotteplast.

Fundamenter under tilbygg for entre er eksponert og dermed ikke bygget frostfritt. Fare for telehiv og setninger på vinterstid. Anbefales bygge isolerte vegger helt ned til terreng for å unngå setningsfare.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon av grunnmur og fundamenteringsmetoder. Dette er normalt for boliger fra denne tidsalder.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot bunnplate stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

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

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

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

Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt. Det ble registrert bobler i overflatebehandlingen. Opplyst at dette skyldes malingsbehendling fra 2020, da det ble benyttet oljemaling utenpå Tjeralin.
Alder på kledning er ukjent. Må påregnes vedlikeholdt og utskiftet i tiden framover.
Det ble ikke registert lufting bak kledning. Dette kan medføre økt fuktpåkjenning og kortere levetid for trepanel.

TG2 pgs bobler i overflatebehandling av kledning, samt manglende påvist lufting bak kledning.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags glass og trekarmer.
Det er blyglass i et vindu.

Originale kjellervinduer fra byggeår 1949.
Vinduer med 3-lags glass er i fra 1979.
Vindu på vaskerom er i fra 2014.

Malt profilert ytterdør med glass fra 2002.
Tofløyet balkongdør med 2-lags glass og trekarm fra 1979.

TG 2 pga alder på vinduer og balkongdør

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist ventilering/lufting.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Saltak konstruksjon av tre. Undertak av rupanel. Tekking med dobbeltkrummet takstein.
Taket er kun befart fra hagen og besiktiget fra Aasmund Vinjes vei, da det ikke ansees å være sikkerhetsmessig forsvarlig å befare tak.

Takstein er fra 2003, i følge tidligere prospekt.
Takrenner ble skiftet i 2020.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Tak er tekket med takstein.
Takrenner og nedløp fra 2020 ser ut til å være inntakt.

Mangler snøfangere på tak. Dette må monteres for å ivareta personsikkerhet.

TG2 for taktekking er gitt da mer enn halvparten av forventet brukstid for taktekking er passert, samt at snøfangere mangler.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Loftkonstruksjon av type uisolert kaldtloft. Loftet har tilkomst luke i taket fra gang i 2.etg. Luken er av eldre type med svak varmeisoleringsevne. Dette kan medføre at varmluft stiger opp på loft og kondenserer på vinterstid i kalde perioder.

Gulvareal på loft er ca 30m2. Takhøyde opp mot 1,4m mot møne.

Registrert noe fuktskjolder langs takbjelker.
Det er foretatt måling etter fukt i trekonstruksjoner. Ikke målt forhøyde verdier.

TG2 settes på bakgrunn av alder, generell risikokonstruksjon med uisolert kaldloft, samt registrerte fuktskjolder.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Stor solrik terrasse på ca 35m2 med utgang fra stue.

Terrassen er pent omrammet med plantekasser og spilevegg.

Utvendige terrassebord blir utsatt for stor slitasje gjennom årstider og må påregnes vedlikeholdt og oppgradert med jevne intervall.
Noe oppsprukkede terrassebord registrert.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 2.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt og romslig bad fra 2007 ifølge tidligere salgsprospekt.

Badet inneholder dusjnisje med innfellbar glassdør, heldekkende servant med under- og sideskap og elektrisk håndkletørker.

Mekanisk avtrekk med ventil på vegg over vask. Ideelt sett burde avtrekksventil vært over dusj for å sikre at fuktig luft trekkes ut av boligen raskest mulig.

Dør er plassert tett inntil dusj og dermed utsatt for noe fuktpåkjenning. Registrert noe avskalling av maling på dørlister.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygnigsdel:

Flislagt gulv med sluk i dusjnisje og foran servant.

Fall på gulv ble punktvis kontrollert med laser. Det måles tildredsstillende fall rundt sluk og ledefall på gulvet forøvrig.

Høydeforskjell fra topp sluk i dusjnisje til topp flis ved dørterskel er kun 15mm, krav er 25mm. Løsningen er imidlertid tilfredsstillende dersom membran er ført opp bak terskel (dette er ikke mulig å kontrollere uten destruktive tiltak), samt at terskel inn til dusj demonteres.

TG2 er gitt med bakgrunn i noe svakt fall på gulv, samt manglende påvist høydeforskjell fra sluk til membran ved terskel.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk av plast med tilhørende vannlås og klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Det var tilkomst til veggkonstruksjon via luke fra kott bak bad. Ingen tegn til fukt i konstruksjon ved visuell kontroll og måling etter fukt.

Tilstandsgrad 2 er vurdert for tetteskjikt pga alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 8.1 Kjøkken 1.etg

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2003 med malte profilerte fronter, heltre benkeplate, integrert stekeovn, keramisk topp, oppvaskkum, ventilator med kullfilter, oppvaskmaskin og laminatplate mellom overskap og benkeplate.

Noe avflassing på benkeplate og diverse slitasje på innredning, vegger og gulv, som må forventes i forhold til alder på kjøkkeninnredning.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjellerstue

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjellerstue er delvis under terreng.

Panel på vegger, parkett på gulv og himling av lettbetong-elementer.

Det er ventiler i yttervegg og åpningsbare vinduer. Bør luftes regelmessig for å sikre tilfredsstillende luftsirkulasjon.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Parkettgulv med varmekabler.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er foretatt hullborring med 73mm borr for inspeksjon og måling av fukt i vegg mot hage. Noe fuktutslag (9%). Dette er relativt normalt for kjellervegger under terreng og godt under tiltaksgrense.

Det er ikke påvist skader som følge av fukt, men konstruksjon bør holdes under observasjon.

Det er ventil i yttervegg og åpningsbart vindu. Anbefales regelmessig lufting for å sikre akseptabel luftsirkulasjon.

Innredede rom med utforede vegger under terreng medfører risiko for fuktpåkjenning og bør observeres og kontrolleres jevnlig.

TG2 pga utlilstrekkelig luftsirkulasjon og generell risikokonstruksjon med utforede vegger under terreng.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

VVS anlegg er delvis oppgdatert etter byggeår, men noe originalt av rørinstallasjoner.

Viken Vvs A/S utførte i april 2022 omlegging av drikkevanns rør inn til vaskerom, ny hovedkran, låse låsenøkkel og ny målerplumbe.

Anlegget består av vannrør i kobber og forkrummede rør, samt avløpsrør av plast. Anlegget er hovedsaklig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Det gjøres visuell kontroll kombinert med test av vanninstallasjoner.
Hovedstengeventil funksjonstestet og fungerer.

Røranlegget består av løsninger og materialer fra flere tidsepoker. Det må påregnes videre utskiftinger og vedlikehold av VVSanlegget.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på deler av VVS anlegget som ikke har blitt skiftet de siste år, samt manglende fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 liters CTC FerroTerm varmtvannstank fra 2014 plassert på vaskerom i underetasje.
Evt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Oljetank ble fjernet og sanert samtidig som dreneringsarbeider ble utført i 2022.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk. Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Mekanisk avtrekk på bad og vaskerom. Kjøkkenventilator med avtrekk ut av bolig
.
Løsningen var godkjent i forhold til krav ved oppføringstidspunkt, men tilfredsstiller ikke dagens krav til luftsirkulasjon. Anbefales jevnlig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2010

Resultatet var tilfredsstillende.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i gang. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang til kontroll.

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

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

Det er utført mindre oppgraderinger av det elektriske anlegget de senere år. Samsvarserklæringer foreligger for noe av arbeidene. Selger er selv faglært elektriker og utført mindre oppgraderinger i botiden.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER:
Det er ikke fremlagt godkjente byggemeldte tegninger og dermed ikke grunnlag for å vurdere eventuelle avvik fra godkjente planer.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon av grunnmur og fundamenteringsmetoder. Dette er normalt for boliger fra denne tidsalder.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen.
2.1	Yttervegger
	TG2 pgs bobler i overflatebehandling av kledning, samt manglende påvist lufting bak kledning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG 2 pga alder på vinduer og balkongdør
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 for taktekking er gitt da mer enn halvparten av forventet brukstid for taktekking er passert, samt at snøfangere mangler.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 settes på bakgrunn av alder, generell risikokonstruksjon med uisolert kaldloft, samt registrerte fuktskjolder.
7.1.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	TG2 er gitt med bakgrunn i noe svakt fall på gulv, samt manglende påvist høydeforskjell fra sluk til membran ved terskel.
7.1.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 er vurdert for tetteskjikt pga alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
9.1.3	Kjellerstue Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 pga utlilstrekkelig luftsirkulasjon og generell risikokonstruksjon med utforede vegger under terreng.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på deler av VVS anlegget som ikke har blitt skiftet de siste år, samt manglende fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Meilænder, Daniel	9578-5997-4-605228	2025-05-06 09:04:46
Grosch, Kristin	9578-5998-4-803291	2025-05-06 00:15:17

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
5. mai 2025

Oppdragsnummer
23-0054/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Aasmund Vinjes vei 17, 2013 SKJETTEN

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Daniel Meilænder, Kristin Grosch

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. januar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93690338
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Aldri mottatt noe spesifikt utenom forrige eiers takstrapport

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte-tjenester mellom fagarbeidere, Arbeidet igangsatt i mai 2022, etter drenerings arbeidet var ferdig utført av entreprenør. platting på bakkeplan, oppbygget på eksisterende stolpe fundament

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppstart slutt på arbeid: April-Mai 2022 Utførende entreprenør: Roger Mørch grave og Anleggservice

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Daikin stylish varmepumpe ble installertJuni 2022. Utførende entreprenør: Varmepumpe energy AS Selger av Boligen, er Faglært Elektriker GrL. Se vedlagt samsvarserklæring, for utfyllende informasjon om utførte arbeider på boligens elektriske anlegg

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Kabel er lagt fra Hus til Garasje

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viken Vvs A/S April 2022 Omlegging av av drikkevanns rør, Inn til vaskerom, ny hovedkran, låse låsenøkkel, og ny målerplumbe.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: kledd inn overbygget inngangsparti, etterisolert og flyttet dør.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: følge egenerklæringen til tidligere eier, var det en oversvømmelse på grunn av overvann i 2014. oversvømmelse i kjeller/vaskerom på grunn av store nedbørsmengder slik at overvann kom inn via sluk i gulv. Dette ble utbedret av fagfolk via forsikringsselskap. Kommunen har også lagt ned ny overvannsledning. Det ble også byttet sluk med tilbakeslagsventil. Dette ble utbedret av forsikringselskap. Og at i denne forbidelse at hele kjelleretg renovert på grunn av denne flommen og at det var en forsikringssak.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: følge egenerklæringen til tidligere eier, var det en oversvømmelse på grunn av overvann i 2014. oversvømmelse i kjeller /vaskerom på grunn av store nedbørsmengder slik at overvann kom inn via sluk i gulv. Dette ble utbedret av fagfolk via forsikringsselskap. Kommunen har også lagt ned ny overvannsledning. Det ble også byttet sluk med tilbakeslagsventil. Dette ble utbedret av forsikringselskap. Og at i denne forbidelse at hele kjelleretg renovert på grunn av denne flommen og at det var en forsikringssak.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det ble kommentert noe fukt i trapp ned til vaskerom av på forrige eiers takstrapport, dette ble utbedret, etter overtagelse. Mai 2022

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Vinduene i kjelleren, trenger vedlikehold. Belegningsstein i oppkjørselen beveger seg pga. telehiv. Råteskader på hjørnekasse. Av spikerbod, bak garasjen

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: følge egenerklæringen til tidligere eier, var det en oversvømmelse på grunn av overvann i 2014. oversvømmelse i kjeller /vaskerom på grunn av store nedbørsmengder slik at overvann kom inn via sluk i gulv. Dette ble utbedret av fagfolk via forsikringsselskap. Kommunen har også lagt ned ny overvannsledning. Det ble også byttet sluk med tilbakeslagsventil. Dette ble utbedret av forsikringselskap. Og at i denne forbidelse at hele kjelleretg renovert på grunn av denne flommen og at det var en forsikringssak.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja

Beskriv: Søm har gått opp i markise over terrasse.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Har ikke sett noe skaderapport

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven fra forrige eier fra 2021.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja

Beskriv: Det er kun gitt brukstillatelse ifølge forrige forrige eiers prospekt.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Denne ble fjernet mai 2022

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Vindu i spisestuen ut mot hage kan være vanskelig å få opp på vinter. Det mangler glass på et vindus felt,på verksted bod. Feil fall på hjelpesluk på bad. I forbindelse med etablering av lufteventiler, utskifting av varmepumpe samt elektroarbeid er det dekket til med lokk over tomme hull på vegg. Spisestue kjellerstue og under varmepumpe

---

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 23-0054/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Grosch, Kristin	2025-05-06	Meilænder, Daniel	2025-05-06
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Grosch, Kristin		bankID Meilænder, Daniel	

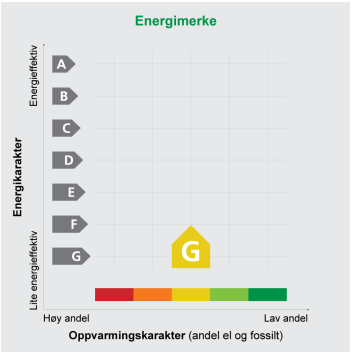
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Aasmund Vinjesvei 17
Postnr	2013
Sted	Skjetten
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	75
Bnr.	104
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1308840
Dato	07.09.2021



Innmeldt av	Malin Aanerud Eriksen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

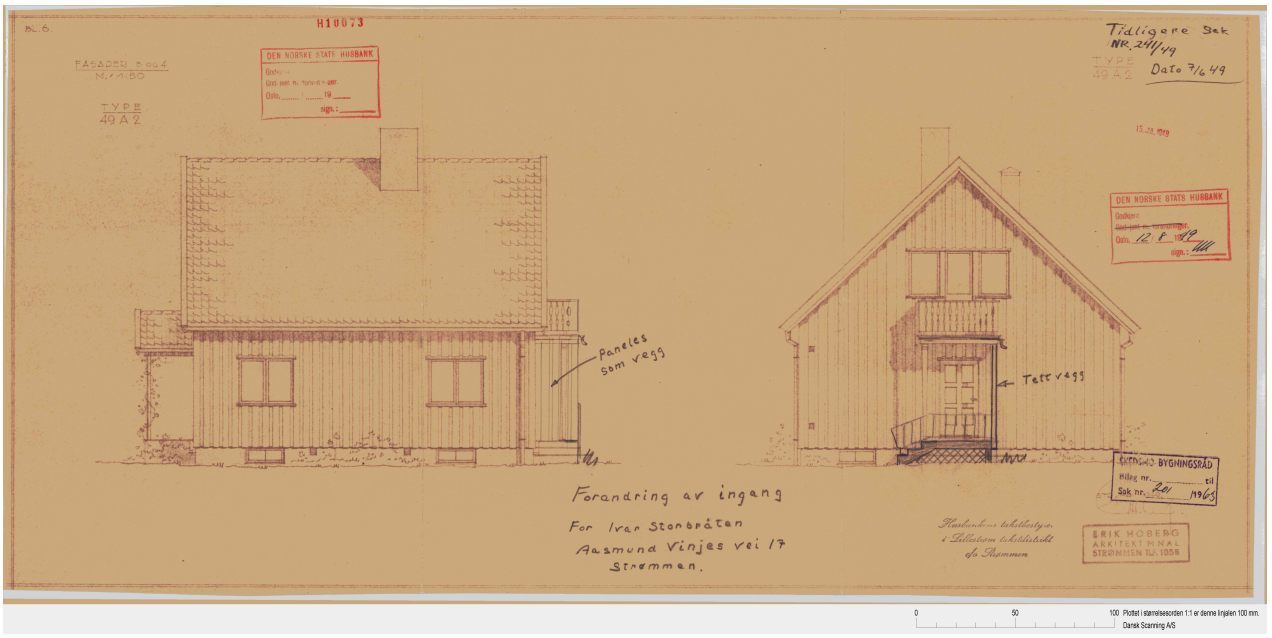
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

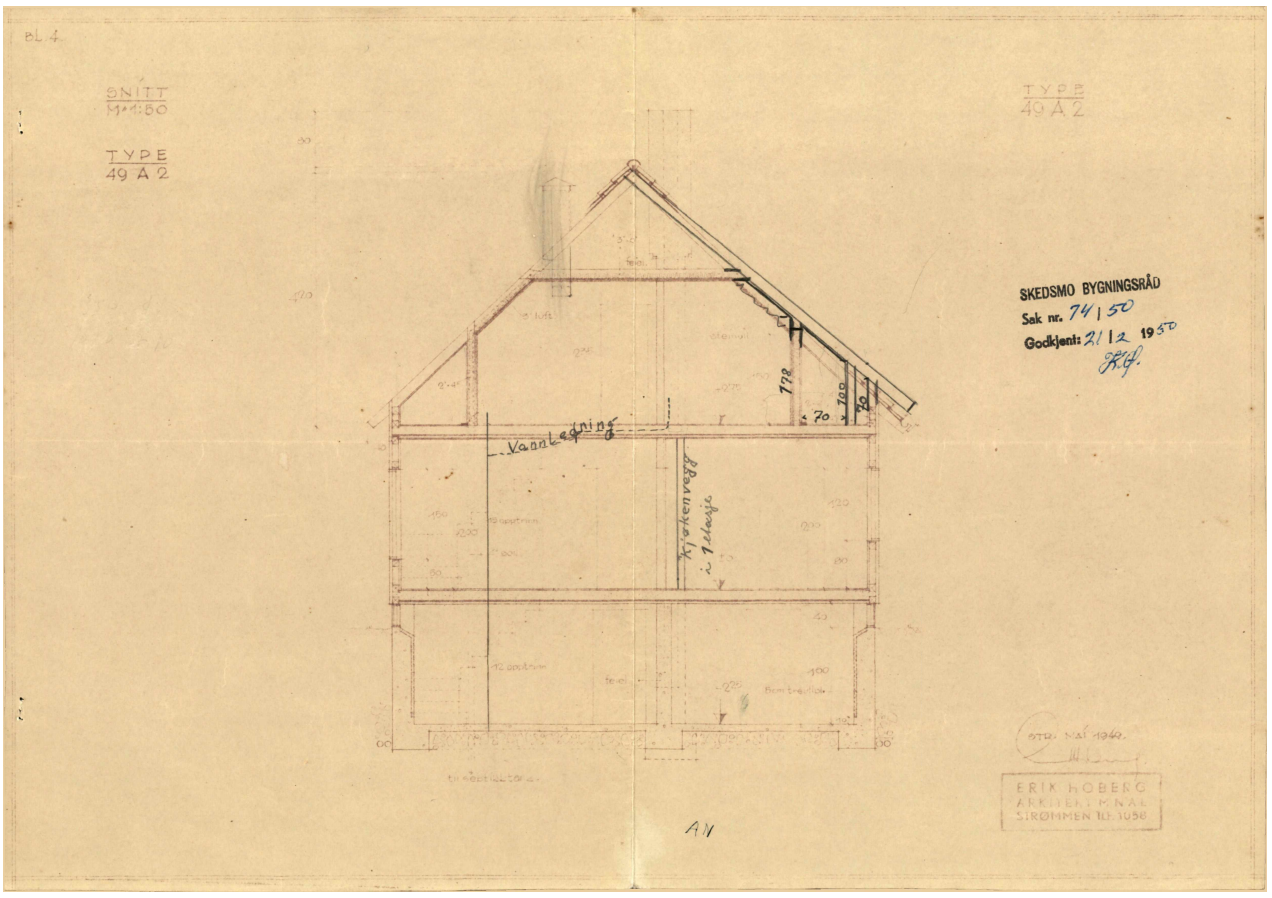
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

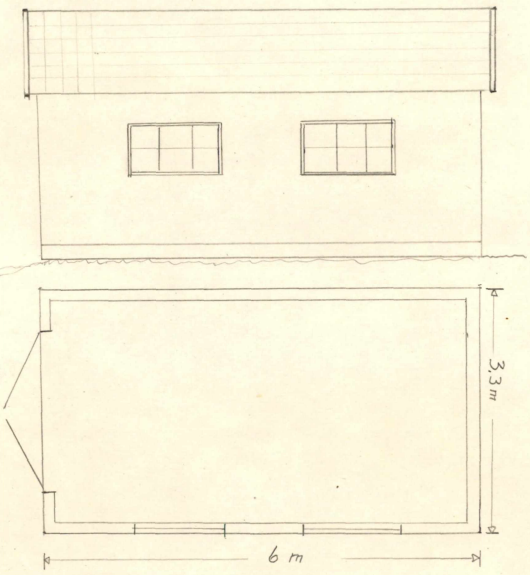
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

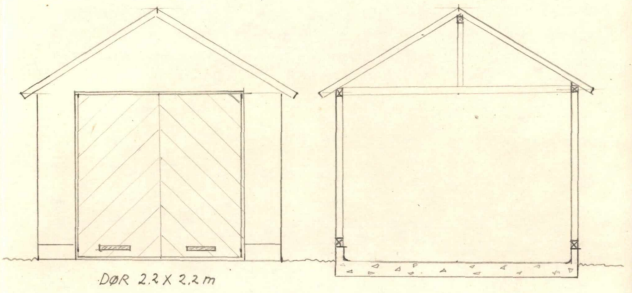
- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.


H10073
Tidligere Sak
NR. 241/49
Dato 7/6 49
DEN NORSKE STATS HUSBANK
Paneles som vegg
Tett vegg
Forandring av ingang
For Ivar Stenbråten
Aasmund Vinjes vei 17
Strømmen.
ERIK HOBERG
ARKITEKT MNAL
STRØMMEN Tlf. 1358


BL 4
SNITT
M=1:50
TYPE
49 A 2
TYPE
49 A 2
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Sak nr. 74/50
Godkjent: 21/2 1950
K.H.
Vannledning
Kjøkkenvegg
i 1 etasje
178
70
100
70
ERIK HOBERG
ARKITEKT M.N.A.L.
SIRØMMEN TLF. 1058
A 1





SKEDSMO KOMMUNE
BYGN.- OPPM. SJEF.
000542 - 15. JUL. 55
Ark. nr.

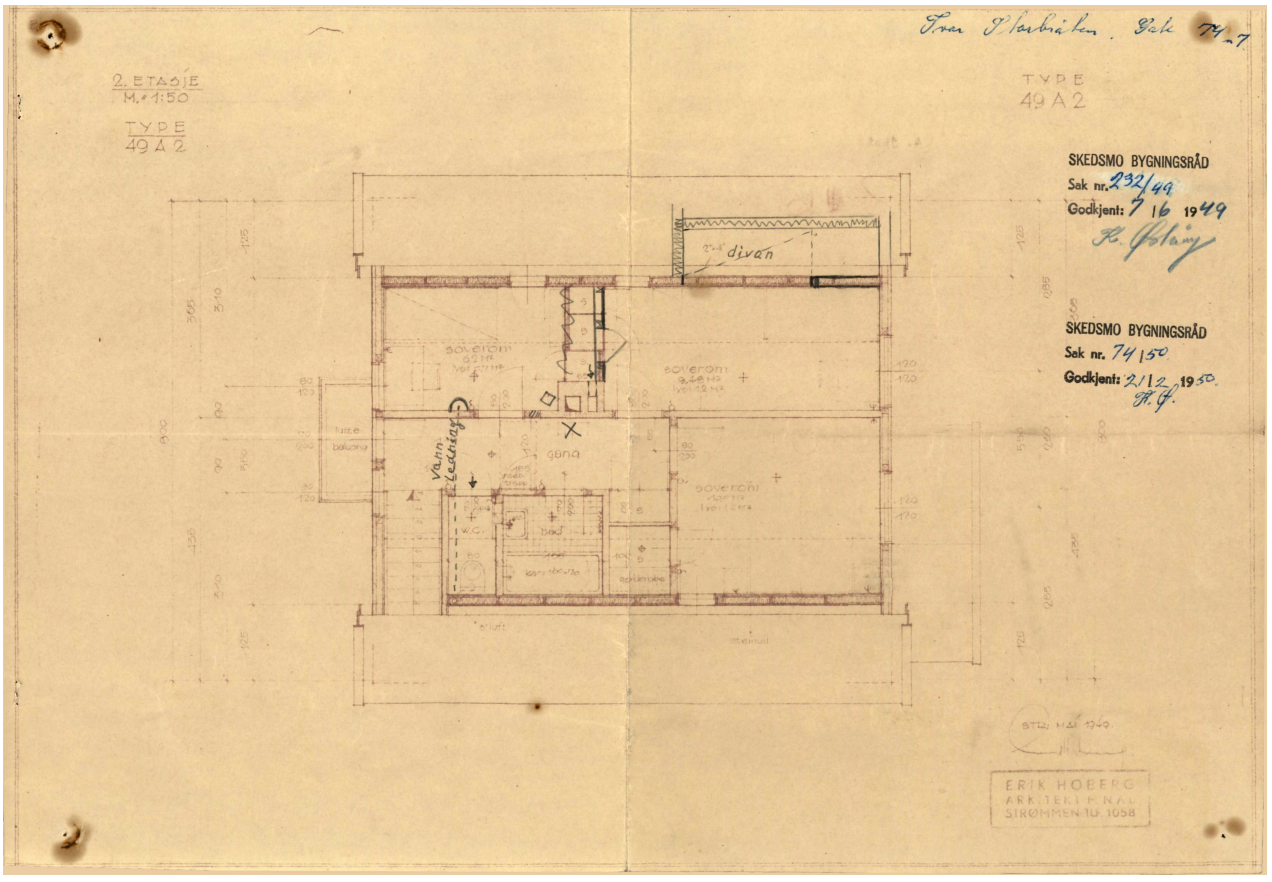
IVAR STORBRÅTEN

M. 1:50 GARASJE BRÅTEVEIEN 65. MATR.NR. 75-104

SKEDSMO BYGNINGSRÅ
Sak nr. 230/55
Godkjent: 4/9 -55

STRØMMEN 23-6-55

Ivar Storbråten


Sven Storbråten. Gbr 74-7
2. ETASJE
M. 1:50
TYPE
49 A 2
TYPE
49 A 2
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Sak nr. 232/49
Godkjent: 7/6 1949
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Sak nr. 74/50
Godkjent: 2/12 1950.
2-pl divan
soverom
soverom
soverom
gang
bad
W.C.
vask
trapp
steinull
ERIK HOBERG
ARKITEKT M.N.A.
STRØMMEN TLF. 1058

FERDIGATTEST.

For Ivar Storbråten

Gate 74 nr. 7

Deres anmeldte våningshus i Skedsmo nr.

g.nr. 75 b.nr. 104

Aprobert av Skedsmo bygningsråd i møte den 7/6.49

under sak nr. 241/49 godkjennes ferdig oppført, og tatt i

bruk den 22/9.50 19

Anm. Rekverk på trapp og søyler under takoverbygg.

Planering med fall fra husvegg. Innhegning ikke utført.

Skedsmo Bygningsråd, den 22/9 1950.

Mandal

BYGNINGSSJEF.

INNFLYTTNINGSTILLATELSE.

Herved attesteres at tillatelse er gitt til å ta i bruk

Våningshus på g.nr. 75 b.nr. 104 i Skedsmo.

for Ivar Storbråten

Anm: Der må snarest utføres følgende:

Rekverk på trappen og balkong

Frisklufthull til WC i 2. etg.

Skedsmo bygningsråd

11/4 - 1950 Mandal

Bygningssjefen.

Lillestrøm kommune
Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 30.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	75	**Bruksnr.**	104	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Aasmund Vinjes vei 17, 2013 SKJETTEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 467,83 kr
Feiing	559,20 kr
Renovasjon	4 776,00 kr
Vann	3 881,82 kr
Sum	**14 684,85 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Mat/restavfall 140 liter	1 stk	4 920,00 kr	1/1	0 %	4 920,00 kr	1 640,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	1 stk	556,00 kr	1/1	0 %	556,00 kr	185,32 kr
Fast gebyr vann bolig	1 stk	1 281,00 kr	1/1	0 %	1 281,00 kr	427,00 kr
Fast gebyr avløp bolig	1 stk	1 573,00 kr	1/1	0 %	1 573,00 kr	524,35 kr
A-konto vanngebyr	90 m3	39,59 kr	1/1	0 %	3 562,88 kr	1 187,65 kr
A-konto avløpsgebyr	90 m3	57,10 kr	1/1	0 %	5 139,00 kr	1 713,00 kr
Målt forbruk vann	89 m3	34,42 kr	1/1	0 %	3 063,82 kr	3 063,82 kr
Målt forbruk avløp	89 m3	49,66 kr	1/1	0 %	4 419,96 kr	4 419,96 kr
-Fradrag innbetalt vann	-83 m3	34,42 kr	1/1	0 %	-2 857,28 kr	-2 857,20 kr
-Fradrag innbetalt avløp	-83 m3	49,66 kr	1/1	0 %	-4 121,99 kr	-4 122,00 kr
				Sum	**17 536,39 kr**	**6 181,90 kr**

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 30.04.2025

Lillestrøm kommune
Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	75	**Bruksnr.**	104	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Aasmund Vinjes vei 17, 2013 SKJETTEN								

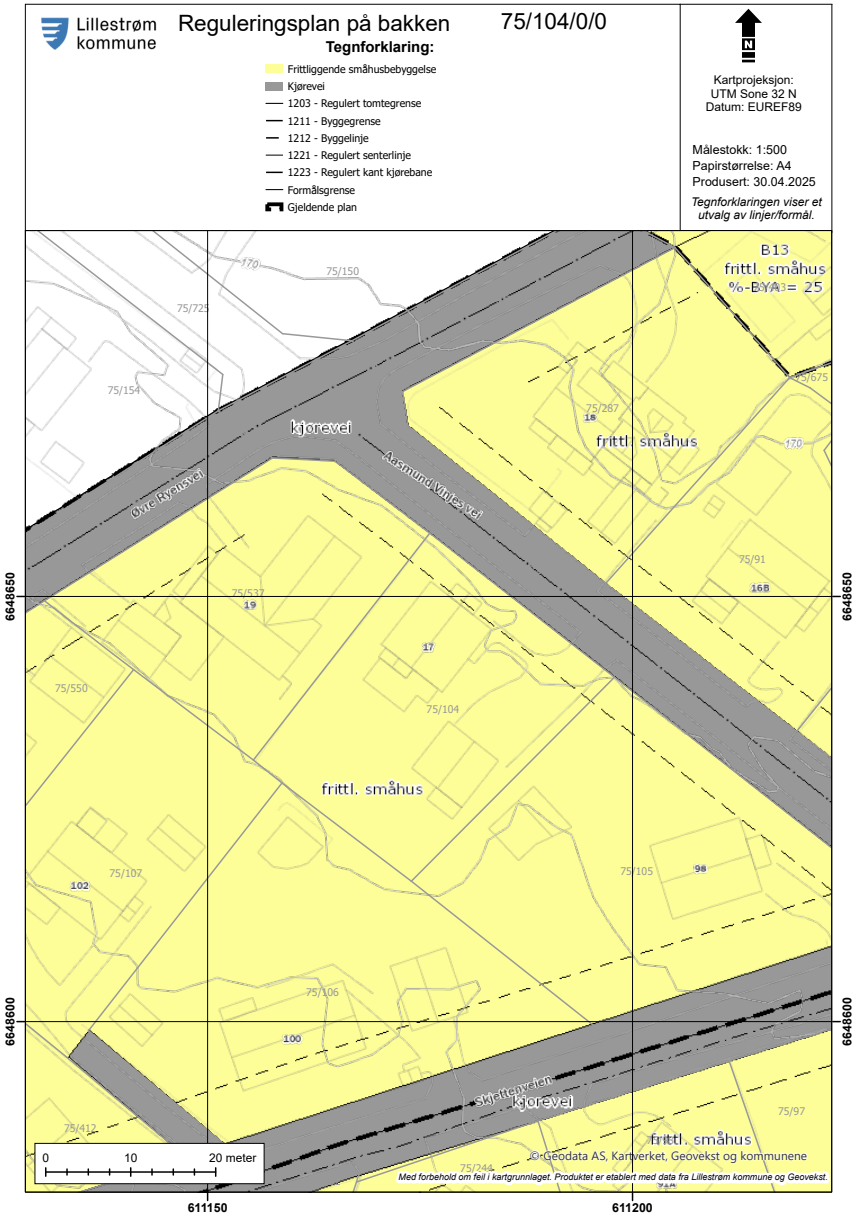
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

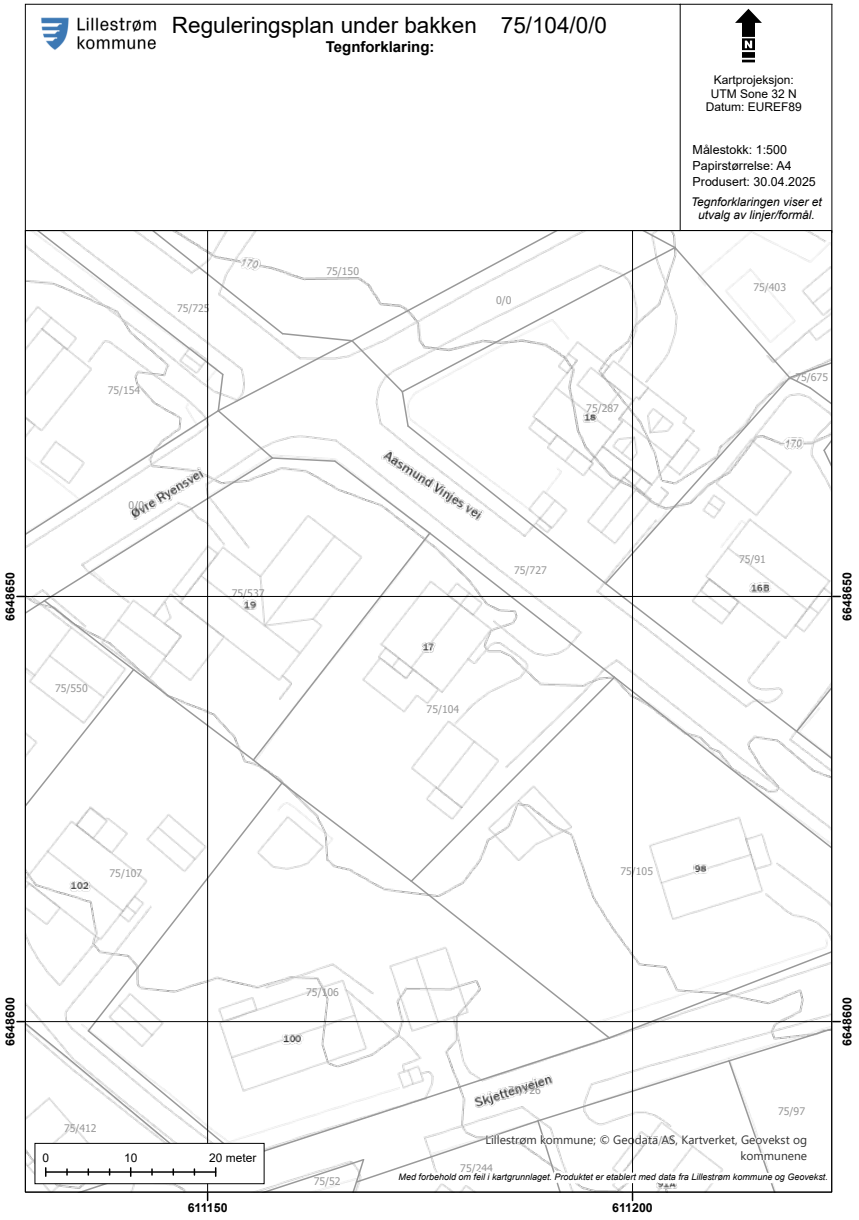
Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
76335615	586	12.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	89

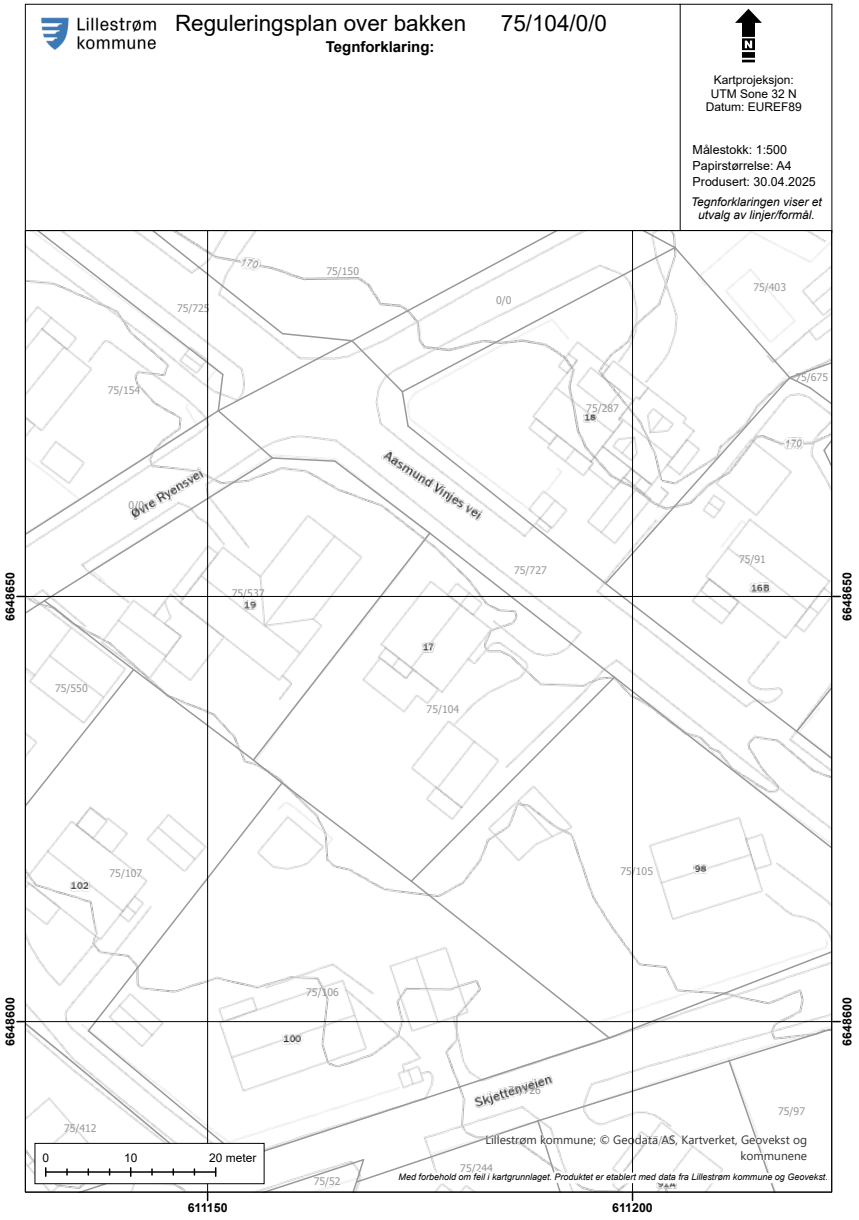
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
75/104/0/0
Tegnforklaring:
Frittliggende småhusbebyggelse
Kjørevei
1203 - Regulert tomtegrense
1211 - Byggegrense
1212 - Byggelinje
1221 - Regulert senterlinje
1223 - Regulert kant kjørebane
Formålsgrense
Gjeldende plan
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.04.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
B13
frittl. småhus
%-BYA = 25
kjørevei
Arsmund Vinjes vei
Øvre Rydsvei
frittl. småhus
frittl. småhus
frittl. småhus
Skjettaveien
kjørevei
75/150
75/725
75/154
75/287
75/91
75/537
75/550
75/104
75/107
75/105
75/106
75/97
75/412
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6648650
6648600
611150
611200


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan under bakken 75/104/0/0
Tegnforklaring:
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.04.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Øvre Ryensvei
Aasmund Vinjes vei
Skjettenveien
75/150
75/725
75/154
75/403
75/675
75/287
75/727
75/91
75/537
75/550
75/104
75/107
75/105
75/106
75/412
75/97
75/244
75/52
0/0
170
16
16B
19
17
102
98
100
6648650
6648600
611150
611200
0
10
20 meter
Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan over bakken 75/104/0/0
Tegnforklaring:
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.04.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Øvre Ryensvei
Aasmund Vinjes vei
Skjettenveien
75/104
75/150
75/725
75/154
75/287
75/403
75/675
75/727
75/91
75/537
75/550
75/107
75/105
75/106
75/412
75/97
75/244
75/52
0/0
170
16
16B
17
19
98
100
102
6648650
6648600
611150
611200
0
10
20 meter
Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

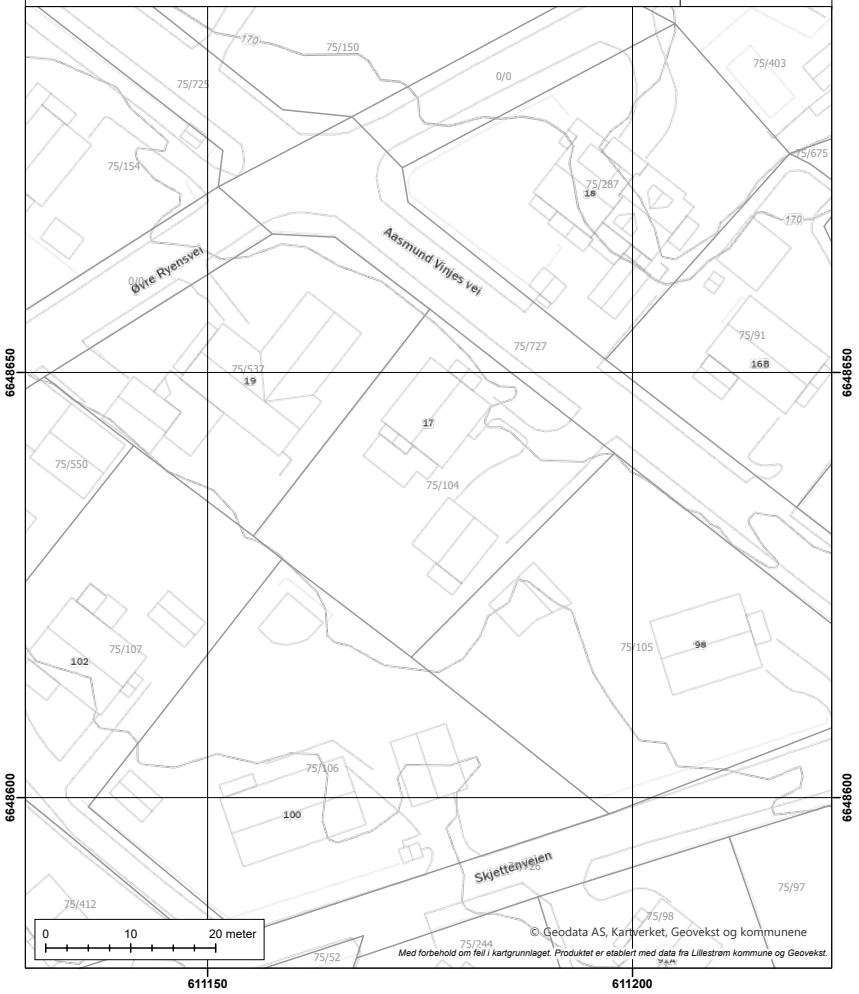
Reguleringsplanforslag under bakken 75/104/0/0

Tegnforklaring:

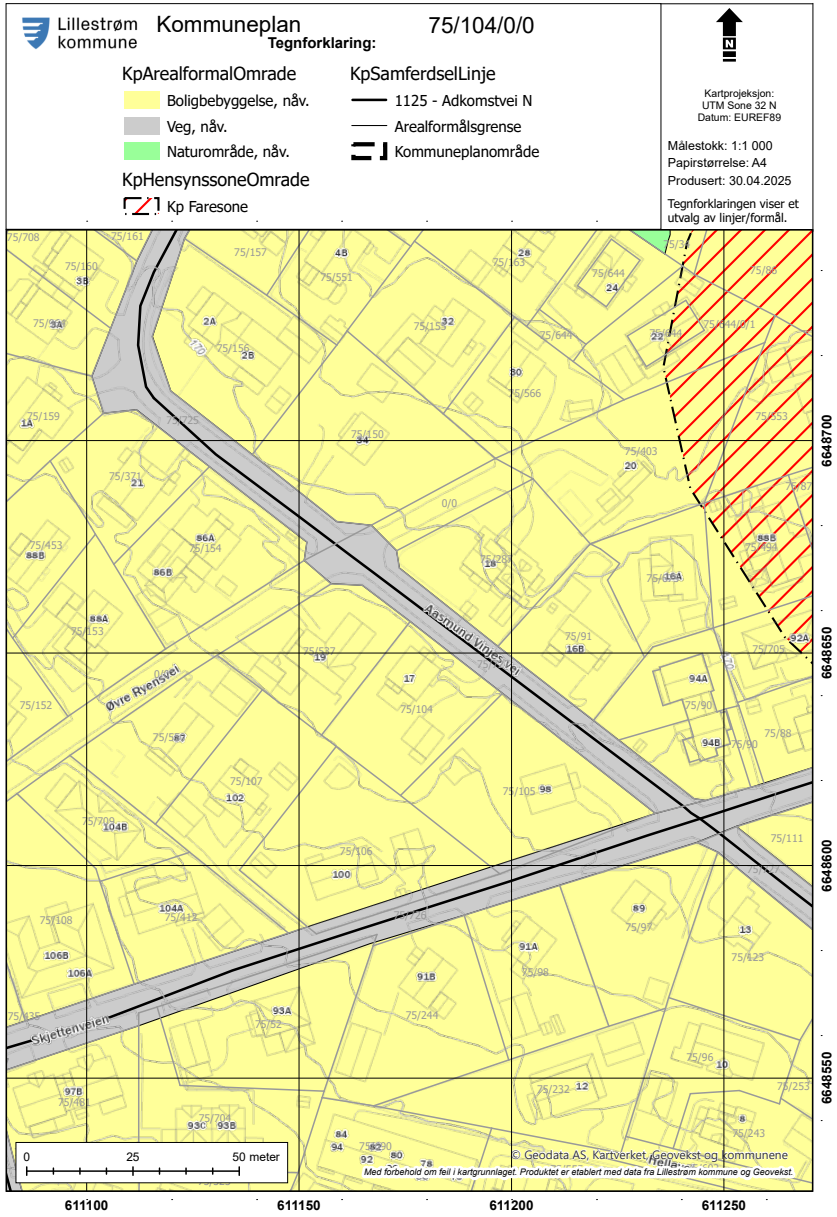
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.04.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
75/104/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Veg, nåv.
Naturområde, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp Faresone
KpSamferdselLinje
1125 - Adkomstvei N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.04.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Aasmund Vinjes vei
Øvre Ryensvei
Skjettenveien
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6648700
6648650
6648600
6648550
611100
611150
611200
611250

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 75, Bruksnr 104	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Aasmund Vinjes vei 17, gatenr 1250 2013 Skjetten	**Grunnkrets:**	1007	Skjetten 7
		Valgkrets:	7	Gamle Skjetten
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2060201	Strømmen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.12.1948	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	861,2 kvm	**Skyld:**	0,03		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.08.2024	Berørt	3205/75/104	0,0
	Matrikkelført:	09.08.2024	Berørt	3205/75/105	0,0
			Berørt	3205/75/106	0,0
			Berørt	3205/75/107	0,0
			Berørt	3205/75/726	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/75/104	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/75/104	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skyldeling	Forretning:	12.02.1975	Avgiver	3205/75/104	-828,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/75/537	828,0
Sammenslåing	Forretning:	11.08.1969	Avgiver	0231/75/333	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/75/104	0,0
Skyldeling	Forretning:	22.12.1948	Avgiver	3205/75/19	-861,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/75/104	861,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Aasmund Vinjes vei 17	Bolig	163,0	Kjøkken	9	2	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	04.06.1949
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	163,0	Igangset.till.:	04.07.1949
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	163,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.04.1950
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150913071			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			56,0		56,0				
H01	1		68,0		68,0				
H02			39,0		39,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	36,0	Rammetillatelse:	02.09.1955
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	02.10.1955
Energikilde:		BRA annet:	32,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.05.1956
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	150913098			Antall etasjer:	1

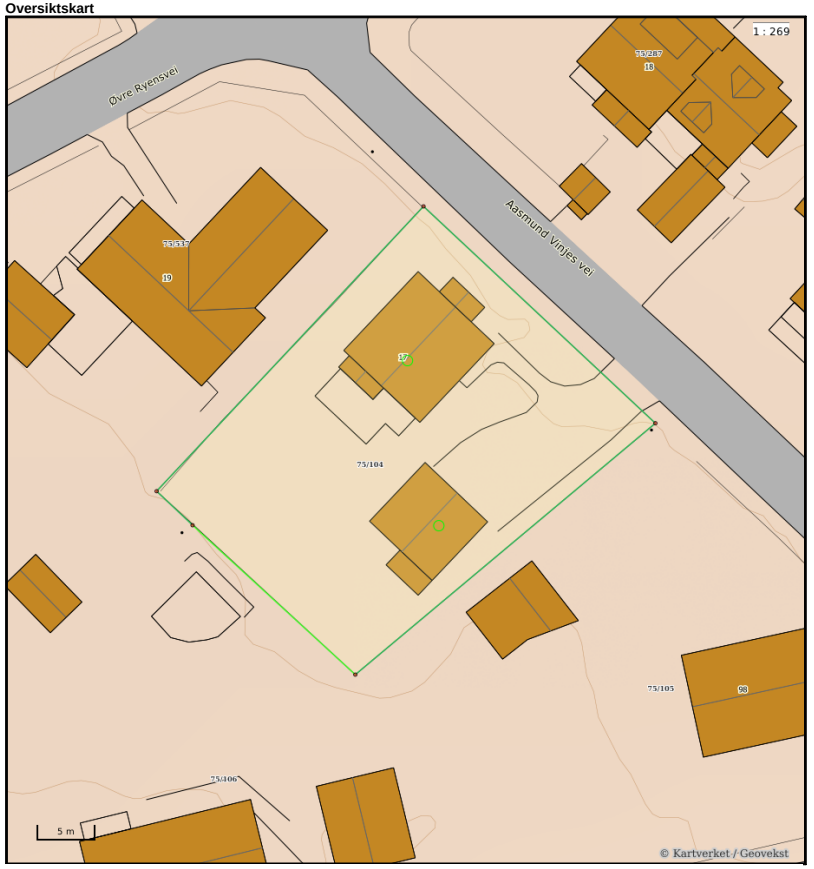
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				32,0	32,0			36,0	36,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



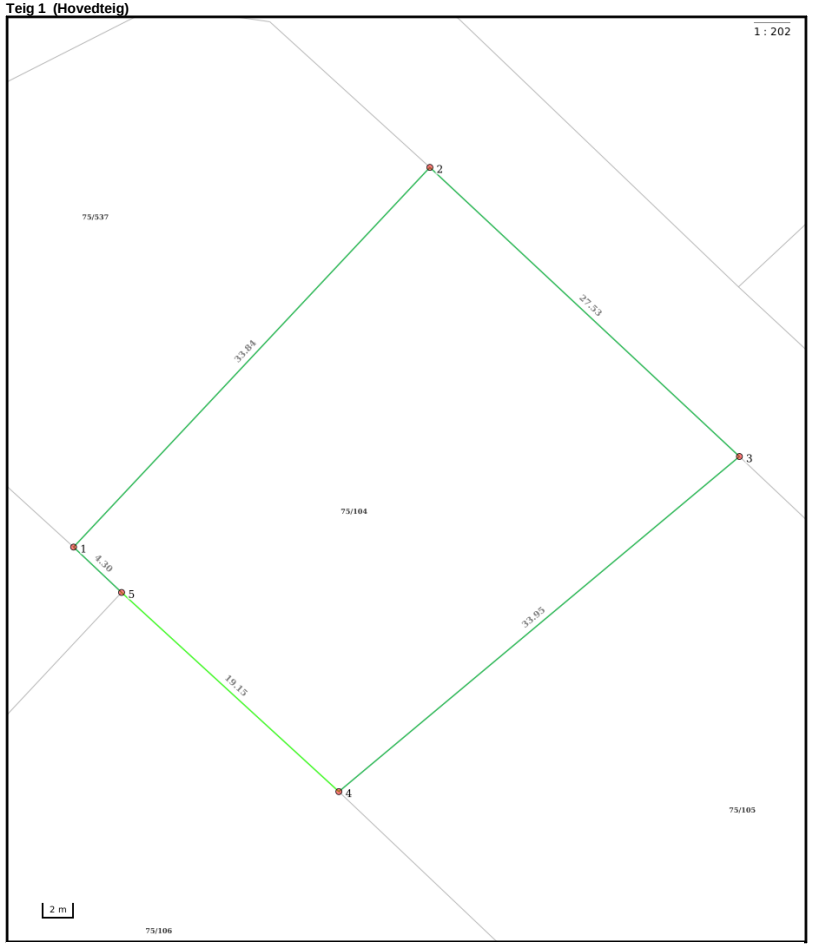
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Areal og koordinater

Areal: 861,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 630,76	611 155,34	33,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 648 657,43	611 176,17	27,53m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 648 640,54	611 197,91	33,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 648 616,49	611 173,95	19,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Rør
5	6 648 628,10	611 158,72	4,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

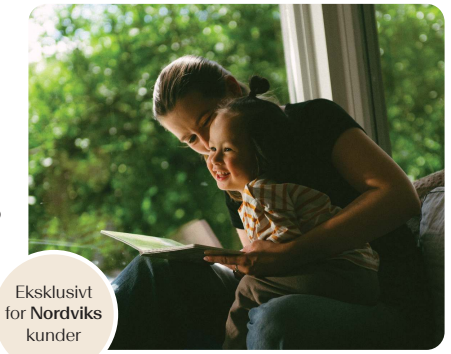
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig o.l. 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 til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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.

Oppdragsnummer: 23-0054/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Aasmund Vinjes vei 17 2013 SKJETTEN

Betegnelse: Gnr 75, bnr 104 i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no