Piggsoppveien 5E



Velkommen til

Piggsoppveien 5E



Salgsoppgaven produsert 23. mai 2025

BO ATTRAKTIVT PÅ LUNDERÅSEN

3-roms selveier med 2 terrasser, trappefri adkomst, utebod og carport |
Attraktivt og populært familievennlig område!

Prisantydning	3 250 000,-
Omkostninger	95 300,-
Totalpris	3 345 300,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 145,-
BRA-i	70 kvm
Totalt BRA	77 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2004
Megler	Nadeem Bokhari
Telefon	915 34 941
E-post	n.bokhari@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nadeem Bokhari v/Nordvik Eiendomsmegling presenterer Piggsoppveien 5E beliggende i et stille og rolig område på Lunderåsen. Dette er et hyggelig boligfelt som ligger rett ved marka, med barnehage, lekeplass og fotballøkke i nabolaget. En kort kjøretur unna ligger Frogner sentrum med bl.a. skole, barnehager, idrett, butikker, spisested, tannlege og legesenter. Det er god kommunikasjon til E6-aksen og kort vei til Lillestrøm, Sørumsand, Skedsmo m.m.

- Leiligheten ligger i 1. etg. i flermannsbolig, og byr bla. på to solrike terrasser, hage med plen, utebod og carport med mulighet for elbillader. Innvendig består leiligheten av vindfang, bod, stue, kjøkken m/spiseplass, baderom og 2 soverom. Leiligheten har behov for oppgradering og har en passende planløsning for et par eller en liten familie.

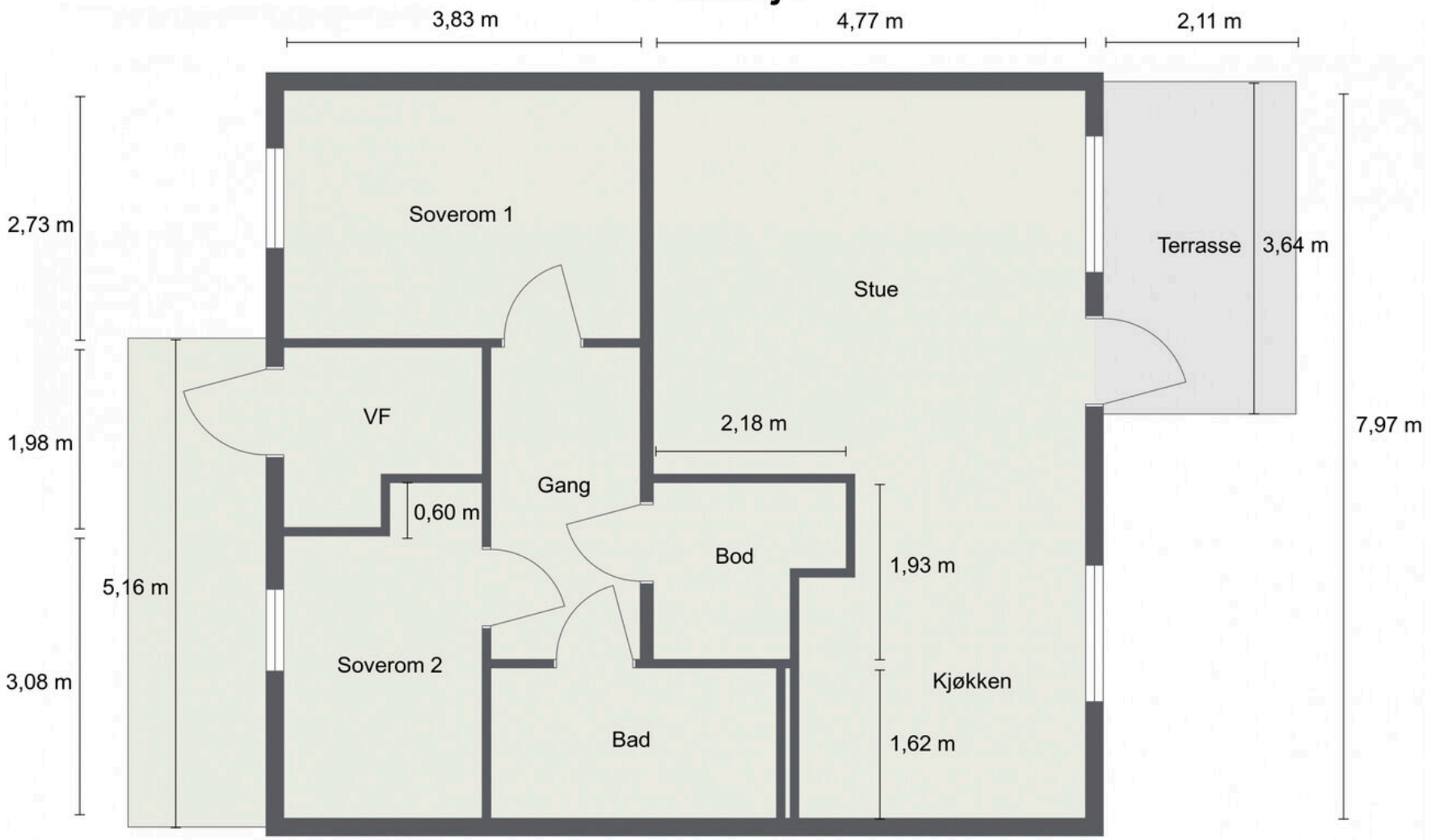
Arealer og innhold

BRA-i:	70 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	77 kvm
TBA:	16 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, bad, bod, stue og kjøkken.
BRA-e: 7 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasser.

1. Etasje



Forklaring av bilde/rommet














































Fjus


Lunderåsén Fus barnehage




KIWI
7-23


Frogner apo





Informasjon

Piggsoppveien 5E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0119/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Piggsoppveien 5E, 2016 FROGNER
Gnr 269, bnr 120, snr 10 (ideell andel 1/1) / Gnr 269, bnr 130, snr 10 (ideell andel 1/476) i Lillestrøm kommune

Selger
Vegard Olsen

Kjøpesum og omkostninger
3 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
81 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
82 600,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
95 300,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
3 332 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
3 345 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2004

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, bad, bod, stue og kjøkken.
BRA-e: 7 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasser.

Innhold

Leiligheten ligger i et familievennlig område hvor du kan nyte roen, og samtidig vite at barna har et trygt miljø å vokse opp i. Bilen kan parkeres i en carport med muligheten til å installere elbillader.

Totalt bruksareal: 93m²(BRA-i, BRA-e og TBA)
Totalt primærrom: 66m²

Praktisk og effektiv planløsning med følgende innhold
1. etasje: BRA-i 70m²: Vindfang, bod, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.
1. etasje: BRA-e 7m²: Utvendig bod.
1. etasje: Nordøstvendt terrasse på ca. 8m² ved inngang og sørvestvendt terrasse på ca. 8m² med utgang fra stuen.
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i carport med mulighet for å installere elbillader.

Standard

Leiligheten har enkel standard og god planløsning. Det er behov for oppgradering av baderommet, kjøkken og vedlikehold generellt. Her får du en god mulighet til å sette ditt eget preg på bl.a. baderommet og kjøkkenet du ønsker!

Boligen har fine, solrike uteområder, og gir et solid hint av rekkehus følelse. Den koselige hagen ved hovedterrassen, er et fint tilskudd til både små, store og firebente. Her kan de minste løpe barfot rundt i gresset, spille ball og evt. plaske i et basseng!

Med enkel adkomst egner boligen seg fint for godt voksne også, som ønsker en praktisk hverdag i trygge omgivelser.

Entré

Ved inngangspartiet er det asfaltert adkomstvei opp til en overbygget adkomst terrasse. Terrassen er på ca. 8m² , og her får du plass til sittegruppe og blomster m.m. Morgensolen treffer fint her, og danner et godt grunnlag for å kunne nyte morgenkaffen, og se omgivelsene våkne til liv.

Når du entrer boligen, blir du møtt av vindfang med laminatgulv med varme under, og malt strie på vegger. Entreen har plass til klesoppbevaring, hyller, knagger, skoskap og det man måtte trenge for å skape et ryddig uttrykk. Garderobeskapet i rommet medfølger.

Stue

Stuen har en særdeles fornøyelig og tiltalende atmosfære, med overflater bestående av laminatgulv med varme under, og malt strie på vegger. Vinduene i stuen gir godt med naturlig lysinnslipp. I stuen er det god plass til en romslig sofaløsning med god avstand til TV langs den ene kortveggen. Mellom stuen og kjøkkenet kan spisestuen få sin hedersplass, og det er rom for å slå seg løs med langbord om ønskelig. Det er pipe i leiligheten, så det er mulig med tilkobling av vedovn i stuen.

Kjøkken

Romslig kjøkken med god skap/benkeplass og det er profilerte fronter på innredningen. Det er laminert benkeplate med enkel nedfelt oppvaskkum av kompositt med 1-greps blandebatteri, og kitchen board samt belysning over benk. Videre er det frittstående oppvaskmaskin, kjøle/fryseskap, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Oppussing eller bytte av kjøkkeninnredning påregnes. Hvitevarer i rommet kan medfølge hvis det er ønskelig.

B a d e r o m

Badet ligger fint plassert med adkomst fra gangen, og har behov for rehabilitering. Se vedlagt tilstandsrapport for mer info. Det er opplegg for vaskemaskin i rommet og vaskemaskinen kan medfølge etter avtale med eier.

S o v e r o m

Begge soverommene har adkomst fra gangen. Hovedsoverommet er malt i en blåfarge, som gir en komfortabel ro til rommet. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og klesoppbevaring. Soverom 2 er i dag innredet som barnerom, og fremstår som lyst og betagende. Her er det innredet med seng og et medfølgende garderobeskap.

B o d/L a g r i g s p l a s s

Det er godt med lagringsplass i form av en bod i leiligheten på 4m², og en ekstern bod på 7m² i enden av bygget.

Parkering

Parkeringsplass i carport med mulighet for å installere elbillader, og utvendig gjesteparkering på sameiets tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Carport, infrastruktur for elbilladning. Utvending maling utført.

Pkt. 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Xen har byttet enkelte dimmere. Hun har fagbrev som elektriker.

Pkt. 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Flasset av maling på gulv. Videre, se vedlagt takstprapport.

Pkt. 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Kan sette inn peis/ovn.

Pkt. 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.
Ja
Beskriv: Skjeggkre. Åte/gift er lagt rundt i boligen i regi av sameiet. 1 runde er gjort. Skal gjøres en runde til.

Pkt. 20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Skade skapfront. Har blitt malt. Sprekk oppvaskkum.

Pkt. 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Kun tilstandsrapport ved salg. Rapport om skadedyr foreligger.

Pkt. 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? Forrige salg.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig

Bror Werner Werenskiold

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte eierskifterapport, datert 23.05.2025

Om byggemetoden
Støpt plate mot grunn.
Bærende konstruksjoner oppført av isolert bindingsverk av tre, kledd utvendig med liggende trepanel.
Etasjeskille av bjelkelag av tre.
Saltak tekket med takstein.

Beskrivelse av innvendige overflater (vegger, tak og gulv)

Gulv
Epoxy på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegger
Slette vegger på bad. Malt strie på øvrige rom.
Tak
Slette malte overflater i alle rom.

Våtrom (bad)
Malte vegger og malt himling.
Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr. Se under.
Det er ventiler som kan åpnes.

Innredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Hylle og speil over servant.
- Dusjforheng
- Gulvmontert toalett.
Overflatene fremstår med noe slitasje. Det ble avdekket avflassing av maling stedvis på vegger.

Overflate gulv
Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Se under.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.
Gulv kledd med epoxy.
Fall på gulv ble kontroller med laser. Det registreres tilfredsstillende fall til sluk, viktig å merke seg at det er definerte fall forhold fra da badet ble oppført som ligger til grunn. 29 mm fall mot sluk over en lengde på 50 cm.
Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av flisene. Overflatene fremstår med noe slitasje i forhold til alder, og det ble avdekket sprekker og avflassing på gulvet og løs terskel ved dør.

Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra 2004
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran fra 2004.
Sluk av plast med synlig membran i sluk. Sluket har ikke klemring.
Membran av epoxy belegg. Det er registrert sprekker i membran i dusjsone.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Det ble ikke boret hull fra tilstøtende vegg for våtsone da det er kjøkkeninnredning og vann installasjoner i veggen. Det ble foretatt fuktsøk ved overflatemåling fra tilstøtende vegg under sokkel på kjøkkenet. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier. Det er registrert sølvkre i leiligheten.

Kjøkken
Vanninstallasjonen er fra 2005
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Enkel oppvaskkum av kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Frittstående komfyr med ventilator med direkte avkast.
Frittstående oppvaskmaskin og kjøle/frys.
Det er registrert mer bruks slitasje enn man kan forvente i forhold til alder. Det er registrert skader i oppvaskkum.
Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Balkonger, verandaer og lignende
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Utgang fra stue til terrasse, vendt mot sørvest.
Terrasse foran inngangsparti.
Bærende konstruksjon av treverk. Kledd med terrassebord.
Terrassene fremstår med noe elde og slitasje.

Takstmannens vurdering ved TG2
BAD Overflate vegger og himling
TG2 vurderes grunnet avflassing av maling og alder.
BAD Overflate gulv
TG2 vurderes grunnet alder og avflassing av belegg.
Balkonger, verandaer og lignende
TG2 vurderes grunnet alder og slitasje.

Takstmannens vurdering ved TG3
BAD Membran, tettesjiktet og sluk
TG3 vurderes da det er sluk uten klemring, sprekker i membran og skadedyr.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
Kjøkken
TG3 vurderes grunnet skade på vask.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Fullstendig tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Hvitevarer som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Alle hvitevarer i leiligheten kan medfølge hvis det er ønskelig.
Ved ønske om at lyskilder/lamper/lysekroner skal medfølge i handelen må dette spesifiseres i et eventuelt bud. Vennligst kontakt eiendomsmegler for ytterligere informasjon før bud inngis.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se forside energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming fra varmekabler i vindfang, bad, gang, stue og kjøkken.
Det er pipe i leiligheten, så det er mulig med tilkobling av vedovn.

Informasjon om strømforbruk

Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 14 719 kwh. i 2024. Dette varierer fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 145,- pr. mnd.
Inkluderer: Snørydding, skadedyrkontrol, reparasjon, vedlikehold, forretningsførsel, forsikringspremie og Huseiernes Landsforbund kontingent.

Kommunale avgifter

Kr 7 289,-pr. 2025

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Velavgift

Kr 400,- pr. år
Lunderåsen Vest Vel

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader
Kommunale avgifter
Eget strømforbruk
Fiber/internett (nåværende eier har 100 mbps fra VEV Romerike)
Beboer må tegne egen innboforsikring
Pliktig medlemskap i Lunderåsen Vest Vel
Evt. medlemskontigent for Lunderåsen Antennelag for å få TV-pakke (valgfritt)

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 827 455,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 309 819,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Nåværende eier opplyser om fiber/internett fra VEV Romerike kr 4 617,- for 3 mnd.
100 mbps.
TV-pakke kan bestilles og betales av hver enkelt. For nærmere informasjon kan styre kontaktes.

Sameiet

Navn og orgnr.

Vestre Lunderåsen Boligsameie, orgnr. 988100641

Om sameiet

Sameiets navn er Vestre Lunderåsen Boligsameie. Sameiet består av 24 seksjoner av eiendommen gnr. 69 bnr. 120 i Lillestrøm kommune.
Organisasjonsnr. 988 100 641
Registreringsdato 09.05.2005
Stiftelsesdato 09.07.2004
Selskapsform: Eierseksjonssameie
Styreleder i sameie: Marita Madsen

Forretningsfører: Accountor Skedsmo
Telefon: 64 83 63 80
Adresse: Industriveien 11C, 2020 Skedsmokorset

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, o.l.

Skjeggkre
Det er observert skjeggkre i bygningen - Her er selgers kommentar i vedlagt egenerklæring.
Skjeggkre. Åte/gift er lagt rundt i boligen i regi av sameiet. 1 runde er gjort. Skal gjøres en runde til.

Skjeggkre kan spre seg mellom leiligheter. Skjeggkre gjør ingen bygningsmessig skade, men kan virke sjenerende.

Forretningsfører

Accountor Skedsmo | Skedsmo Regnskap AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameie.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameie har ingen fellesgjeld pr. 31.12.2024.

Fellesformue

Kr 20 646,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Ref. årsberetning/regnskap for 2024:
Sum driftsinntekter kr 810 863,-.
Sum driftskostnader: - 1 190 402
Sum finansinntekter: kr 523,-
Årsresultat: -379 016,-

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Pliktig medlemskap i Lunderåsen Vest Vel og det betales kr 400,- en gang i året.

Dyrehold

Kjæledyr i sameiet skal være under eierens kontroll. Katteeiere har ansvar for å sjekke sandkassen en gang i uken.

Sameiets forsikring

SpareBank 1 Skadeforsikring AS
Polisenr. 2180865

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 483 kvm (Eiertomt)
Leiligheten ligger i første etasje med gjennomgående planløsning, noe som gir en adkomst terrasse på ca. 8m^2 ved inngangspartiet og en terrasse med utgang fra stuen på ca. 8m^2 vendt mot sørvest. Det disponeres liten hage med plen ved den sørvestvendte terrassen.

Svakt skrånende tomt med asfalterte gang og kjøresoner rundt på tomten.
Asfalterte parkeringsområder inne på tomten.
Parkeringsplass i carport, og gjesteparkering utvendig.
Fellesarealer er gressbelagt med beplantning bestående av trær og busker.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt ved oppsatte fellesvisninger.
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Piggsoppveien 5E på Lunderåsen Vest i Lillestrøm kommune. Et attraktivt, rolig og familievennlig område som ligger tett opp mot skog og mark, der det er gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Lundermoen er omkranset av landbruksareal, skog, og her bor du tilbaketrukket med skogens ro tett på. Det er en kort kjøretur unna alt av moderne servicetilbud både i Frogner sentrum, Skedsmokorset, Sørumsand, Lillestrøm, Kløfta og Jessheim. God kommunikasjon til E6-aksen og Gardermoen.

For de yngre er det ypperlige muligheter for lek og moro på de opparbeidede lekeplassene i området. Stille og rolig område med mange lekekamerater på feltet. Det er ca. 2 minutts gange til Lunderåsen FUS barnehage. Barneskolen heter Vesterskaun og ligger ca. 1,7 km fra boligen. Ungdomsskole ligger i Frogner sentrum. Flere videregående skoler i nærheten, som Sørumsand vgs, Skedsmo vgs, Lillestrøm vgs, Jessheim vgs og Hvam vgs.

Servicetilbud
Daglig handel kan gjøres ved bl.a. Kiwi i sentrum av Frogner (ca. 4 km) eller Kiwi Fjellbo. Kiwi og Extra på Lørenfallet har du også en kort kjøretur unna. Det ligger også en rekke matbutikker på Skedsmokorset og Kløfta. Frogner sentrum ligger i kort avstand og har en nyetablert lunch-bar i tillegg til frisør, bensinpumper, Frogner Cafe og Grill, Resturant, vaskehall, sjåførskole, bibliotek, legesenter, tannlege og apotek. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Skedsmo Senter. Det er flere gode alternativer, om du skal på handletur eller nyte god mat. Lillestrøm sentrum, Romerikssenteret på Kløfta, Jessheim Storsenter og Strømmen

Storsenter ligger en kort kjøretur unna og har et rikt utvalg av servicetilbud og spisesteder.

Romerike kjøpesenter på Kløfta tilbyr bl.a. Vinmonopol, Meny, Rema 1000, apotek, Kid, Nille, Normal, Bjørklund, Brilleland, Ark bokhandel, Cubus, Dressmann, Eurosko, Hairport frisør, Kitch'n, Fotterapi og massasje, Lille cafe, Match, Mester grønn, Narvesen, Sport 1 m.m. Det er i tillegg to Kiwi butikker på Kløfta, hvorav den ene har Europris rett ved siden av.

Strømmen Storsenter fremstår som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Jessheim Storsenter og sentrumsgatene rommer over 140 butikker samt restauranter. Butikkene har et godt tilbud av klesforretninger, matbutikker, interiør, kunst, helse og velvære. For togpendleren er det kort vei til togstasjon på Frogner med bil, der er det også innfartsparkering.

Videre har Kulturhuset kinotilbud, bibliotek, og er et fast stoppested på Riksteatrets spilleplan med konserter flere ganger ukentlig. Jessheim er Øvre Romerikes ubestridte handels- utelivs- og kultursentrum. Her finner du alle tilbud du forventer i en storby. Samtidig har Jessheim intimiteten og sjarmen til et tettsted. Både Lillestrøm og Jessheim har et rikt kulturtilbud med kino, konserter, teater, revyer og kunstutstillinger.

Det er friområder med lekeplass, idrettsplass, fotballbane, skateramp og svømmehall ved Frogner skole. Frogner IL har et toppmoderne idrettsanlegg med flerbrukshall og kunstgressbane, som ble ferdigstilt høsten 2017. Her finnes det klatrevegg, buldrevegg og treningsrom. Eiendommen har også nærhet til flotte friluftsområder langs blant annet Leira, med gode fiskemuligheter og mulighet for å bevege seg videre inn i Romeriksåsen og Vilbergfjellet.

Nye Bakkedalen aktivitetsanlegg på Kløfta åpnet i 2019, og det er brukt mange millioner på å lage et fantastisk anlegg for sport og lek. Her finner du svømmebasseng, skateanlegg, tennis-, løpe-, volleyball- og fotballbaner, multiidrettsanlegg, parkområder med turstier og lekeplasser.

For golfentusiaster kan Miklagard Golf skilte med en anerkjent 18-hulls, internasjonal mesterskapsbane. Golfbanen er rangert høyest i Norge og som en av de 20 beste i Europa. Om sommeren er det turveier på banen og om vinteren er det oppkjørte skiløyper der. Ved Golfbanen har du også nye Lily Country Club som er et flott spahotell. Det er også mulig å spille golf ved Hauger golfbane og i Lillestrøm.

Det er også kort kjøretur til Romeriksåsen som ligger langs hele vestsiden av Nannestad kommune. Her finnes det et rolig skoglandskap med bølgende åser og innslag av innsjøer. Stier og veier gir flotte turmuligheter sommerstid, og om vinteren er det stabile snøforhold samt et godt utviklet løypenett med gode muligheter for skiturer. I Nordåsen er flere merkede stier, mange fiskevann og elver. Her finner du Honsjøhytta og Marifjellhytta som begge er åpne året rundt.

Eiendommen ligger også med nærhet til E6, noe som gjør dette til en attraktiv plass for pendlere. Området ligger gunstig plassert i forhold til både Oslo og Gardermoen. Ca. 11 km til Skedsmo Senter, ca. 19 km til Jessheim, ca. 35 km til Oslo og ca. 25 km til Gardermoen.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Frogner stasjon ligger ca. 3,8 km fra boligen og nærmeste bussholdeplass er Lunderåsveien som ligger ca. 600 meter unna.

Bebyggelse

Boligområde med variert bebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og barnehage.

Skoler og barnehager

Ta kontakt med skolekontoret i Lillestrøm kommune for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på Piggsoppveien 5E, datert 24.02.2006.

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

Vær oppmerksom på
Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble .

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig og interne veier.
Vann: Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (sameiets) regning.
Vannmåler er installert Forrige avlesing av vannmåler: 77608570 - Dato: 12.11.2024
- Målerstand: 37 m3.

Avløp: Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulerings- og arealplaner

Ifølge «Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan Lunderåsen Vest» (datert 30.04.01 / endret 15.09.04), er eiendommen regulert til konsentrert småhusbebyggelse.
(Eldre reguleringsplan – endelig vedtatt arealplan).

Planen omfatter i sin helhet at det er regulert områder for følgende formål:

- Byggeområder
• Boliger - konsentrert småhusbebyggelse (B1 – B2)
• Boliger - åpen småhusbebyggelse (B4 - B16)
• Barnehage (BH)

- Landbruksområder
• Jordbruk

- Offentlige trafikkområder
• Kjøreveger (V1 - V7)
• Gang- og sykkelveg (GS1 - GS2)
• Fortau
• Snøopplag (T1-T3)
• Grøft, annet trafikkareal

- Friområde

• Lek/turveg/grøntområde (F1 - F5)

- Spesialområder
• Frisiktsoner - inngår i øvrige formål
• Nettstasjon

- Fellesområder
• Felles veg (FV1 – FV7)
• Felles lekeareal (FL1 – FL3)
• Felles grønt (FG1-FG3)
• Felles gang-/sykkelvei (FGSV)
• Felles sti (FS1)

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

Ifølge «Kommuneplan 2023-2035» og kommuneplanens arealformål, er eiendommen avsatt til boligbebyggelse.

For nærmere informasjon om reguleringsbestemmelser og planer, se Lillestrøm kommune sin kartportal;
https://kartutside.lillestrom.kommune.no/Html5Viewer/index.html?viewer=Lillestromkart.Lillestromkart&locale=nb-NO

Konferer gjerne megler ved bruken av denne siden.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/269/120/10:
09.07.2004 - Dokumentnr: 6152 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Gjelder snr. 1-4, 9-12, 17-20
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder snr I - 24
Gjelder denne registerenheten med flere

- Utvendig bod pg disponibel p-plass i carport.

09.07.2004 - Dokumentnr: 6152 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/2184
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-24
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Gjelder snr. 1-4, 9-12, 17-20
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder snr I - 24
Gjelder denne registerenheten med flere

- Sameiet er oppdelt i 24 eierseksjoner, med tilhørende rettigheter.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på

inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Faste løpende kostnader for nåværende eier er følgende
Felleskostnader, kommunale avgifter, strømbruk, velavgift, fiber/internett og innboforsikring. Faste løpende kostnader kan variere basert på eiers individuelle bruk og behov.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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:
Fast provisjon: kr. 49 000,-
Gebyr utlegg faktura for foto kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura for styling kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar 2 stk. inkl. oppmøte v/foto og overtakelse kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 37 000,-

Samlet skal selger betale kr. 149 890,- 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.

Eierskifterapport datert 23.05.2025
Selgers egenerklæring datert 20.05.2025
Energiattest forside
Årsregnskap 2024
Vedtekter
Oppdaterte ordensregler
Kommunale gebyrer 2025
Ferdigattest datert 24.02.2006
Reguleringsbestemmelser
Eiendomskart over grenser

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 23. mai 2025

Megler

Nadeem Bokhari, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91534941

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Vedlegg

Piggsoppveien 5E

Piggsoppveien 5E

Nabolaget Lundermoen/Lunderåsen - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vesterskaun skole (1-7 kl.) 218 elever, 14 klasser	22 min 1.7 km
Frogner skole (1-10 kl.) 975 elever, 43 klasser	6 min 3.8 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	14 min 12 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	15 min 12.1 km

Offentlig transport

Lunderåsveien Linje 365	8 min 0.6 km
Frogner stasjon Linje R13	6 min 3.8 km
Oslo Gardermoen	20 min

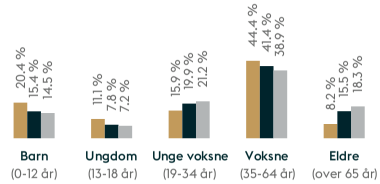
Barnehager

Lunderåsen Fus barnehage (0-5 ... 75 barn	2 min 0.2 km
Frogner aktivitetsbarnehage (0... 32 barn	4 min 3 km
Frogner barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 3.5 km

Dagligvare

Kiwi Frogner Lillestrøm	6 min
Kiwi Lørenfallet	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lundermoen/Lunderåsen	1 682	587
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Lundermoen ballplass	6 min
Vesterskaun skole	22 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	11 min
Centerklinikken	11 min

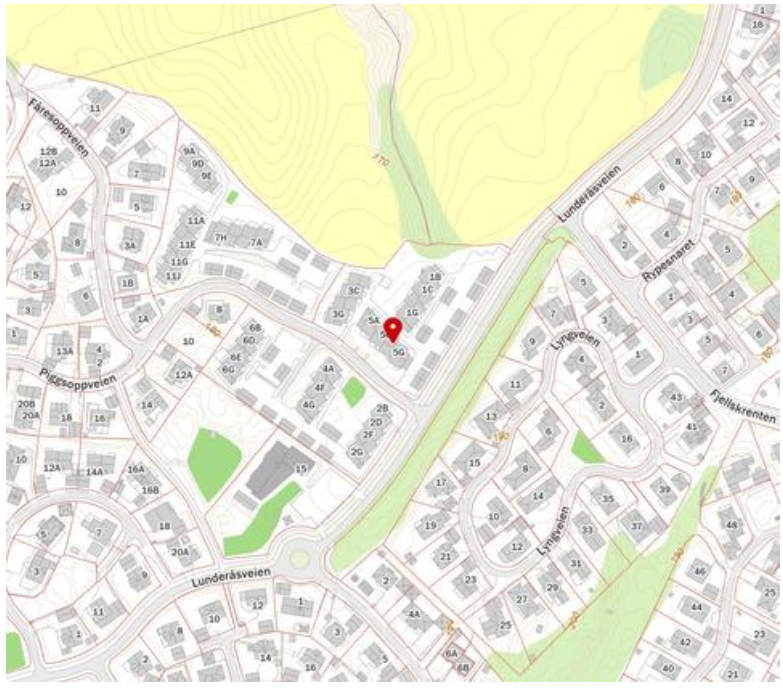
«Kveldssol, utsikt, landlig og samtidig kort vei til Oslo, Lillestrøm og Gardermoen»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 84/100



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 2024

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Piggsoppveien 5E
2016 Frogner

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Bror Werner Werenskiold
Dato: 23/05/2025

Haneborgveien 52
Fjellhamar 1463
98814264
bror@lltakst.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:269, Bnr: 120
Hjemmelshaver:	Vegard Olsen
Seksjonsnummer:	10
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2005
Tomt:	6484 m²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Vegard Olsen
Befaringsdato:	09.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:
Svakt skrånende tomt med asfalterte gang og kjøresoner rundt på tomten.
Asfalterte parkerings områder inne på tomten.
Fellesarealer er gressbelagt med beplantning bestående av trær og busker.

OM BYGGEMETODEN:
Støpt plate mot grunn.
Bærende konstruksjoner oppført av isolert bindingsverk av tre, kledd utvendig med liggende trepanel.
Etasjeskille av bjelkelag av tre.
Saltak tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med noe bruks slitasje på befaringsdagen.
Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
Oppvarming:
Elektrisk oppvarming fra varmekabler i vindfang, bad, gang, stue og kjøkken.
Det er pipe i leiligheten, så det er mulig med tilkobling av vedovn.

Romhøyde:
2,38 m på alle rom.

Parkering:
Parkeringsplass i carport, med gjeste parkering utvendig. Det er opplegg for tilkobling av elbillader på parkeringsplass.

Adkomst til leiligheten direkte fra bakkeplan.

DOKUMENTKONTROLL:
Grunnboka, godkjente tegninger og ferdig attest.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv:
Epoxy på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegger:
Slette vegger på bad. Malt strie på øvrige rom.
Tak:
Slette malte overflater i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke blitt utført vesentlige endringer siden byggeår.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt.

©mstr.no

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	70	7		16	66	4
SUM BYGNING	70	7		16	6	4
SUM BRA	77					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Vindfang, soverom 1, soverom 2, bad, bod, stue og kjøkken.

BRA-e:
Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:
Arealmålingen er utført med laser.
Eier opplyser om at utvendig bod og biloppstillingsplass i carport følger med leiligheten. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bod og biloppstillingsplass følger leiligheten. Boden og biloppstillingsplassen ansees som fellesareal, og bruken av denne kan reguleres av styret.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Vegard Olsen

©mstr.no

www.bmtf.no

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:

Bror Werner Werenskiold

Bygningsingeniør, byggmester, takstmann

23/05/2025

Bror Werner Werenskiold

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 BAD

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malte vegger og malt himling.
Innredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Hylle og speil over servant.
- Dusjforheng
- Gulvmontert toalett.

Overflatene fremstår med noe slitasje. Det ble avdekket avflassing av maling stedvis på vegger

TG2 vurderes grunnet avflassing av maling og alder.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Se under.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Gulv kledd med epoxy.
Fall på gulv ble kontroller med laser. Det registreres tilfredsstillende fall til sluk, viktig å merke seg at det er definerte fall forhold fra da badet ble oppført som ligger til grunn. 29 mm fall mot sluk over en lengde på 50 cm.
Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av flisene. Overflatene fremstår med noe slitasje i forhold til alder, og det ble avdekket sprekker og avflassing på gulvet og løs terskel ved dør.

TG2 vurderes grunnet alder og avflassing av belegg.

Merknader:

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran fra 2004.
Sluk av plast med synlig membran i sluk. Sluket har ikke klemring.
Membran av epoxy belegg. Det er registrert sprekker i membran i dusjsone.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Det ble ikke boret hull fra tilstøtende vegg for våtsone da det er kjøkkeninnredning og vann installasjoner i veggen. Det ble foretatt fuktsøk ved overflatemåling fra tilstøtende vegg under sokkel på kjøkkenet. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier. Det er registrert sølvkre i leiligheten.

TG3 vurderes da det er sluk uten klemring, sprekker i membran og skadedyr.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 3 2.1 KJØKKEN

Vanninstallasjonen er fra 2005
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Enkel oppvaskkum av kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Frittstående komfyr med ventilator med direkte avkast.
Frittstående oppvaskmaskin og kjøle/frys.
Det er registrert mer bruks slitasje enn man kan forvente i forhold til alder. Det er registrert skader i oppvaskkum.
Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

TG3 vurderes grunnet skade på vask.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer.
Det er registrert noe malingsflekker på vegger.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 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 2- lags isolerglass, fra 2004.
Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av vinduer i boligen.
Det er foretatt en enkelt test av lukkemekanismen til vinduene, der det ikke registreres avvik. Det er ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Balkongdør med 2 lags glass, fra 2004.
Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren.
Det er ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Inngangsdør av treverk, antatt fra 2004.
Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren. Døren fungerer som normalt.

Viktig å merke seg at vinduer og dører er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Utgang fra stue til terrasse, vendt mot sørvest.
Terrasse foran inngangsparti.
Bærende konstruksjon av treverk. Kledd med terrassebord.
Terrassene fremstår med noe elde og slittasje.

TG2 vurderes grunnet alder og slitasje.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stoppekran er plassert under kjøkkenvask og er fuktionstestet og fungerer etter hensikten.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.
Det finnes ikke dokumentasjon på røropplegget.
Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet levetid. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet og kjøkkenet som er kontrollert.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.

Bereder montert under benk.
Eier opplyser om at bereder ble skiftet ut i 2020, men det foreligger ingen dokumentasjon på berederen.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2005
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

Mekanisk avtrekk på bad, med tilluft til badet fra spalte under dørblad.
Mekanisk avtrekk på ventilator på kjøkken.
Tilluft til oppholdsrom via ventiler i vinduer.
Det er krav fra byggeår som legges til grunn for vurderingen. Vurderingen kan derfor avvike fra hva som er dagens krav.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2005

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer og 12 kurser ihht oversikt.
Hovedsikring på 32 amp. Overspenningsvern på 40 amp.
Sikringsskapet er brann tett. Det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for noen arbeider på eiendommen.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 BAD Overflate vegger og himling
TG2 vurderes grunnet avflassing av maling og alder.

1.1.2 BAD Overflate gulv
TG2 vurderes grunnet alder og avflassing av belegg.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende
TG2 vurderes grunnet alder og slitasje.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 BAD Membran, tettesjiktet og sluk
TG3 vurderes da det er sluk uten klemring, sprekker i membran og skadedyr.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

2.1 KJØKKEN KJØKKEN
TG3 vurderes grunnet skade på vask.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Olsen, Vegard	9578-5999-4-1230601	2025-05-20 12:08:32

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
20. mai 2025

Oppdragsnummer
60-0119/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Piggsoppveien 5E, 2016 FROGNER

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Vegard Olsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. juni 2015

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: 2180865
Forsikret i: Sparebank1 skadeforsikring AS

Utført arbeid

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

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Carport, infrastruktur for elbilladning. Utvending maling utført.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Xen har byttet enkelte dimmere. Hun har fagbrev som elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

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

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.?
Nei

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

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

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: Flasset av maling på gulv. Videre, se vedlagt takstprapport.

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

Eventuell kommentar: Kan sette inn peis/ovn

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)
Nei

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

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?
Nei

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.
Ja

Beskriv: Skjeggkre. Åte/gift er lagt rundt i boligen i regi av sameiet. 1 runde er gjort. Skal gjøres en runde til.

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: Skade skapfront. Har blitt malt. Sprekk oppvaskkum

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Kun tilstandsrapport ved salg. Rapport om skadedyr foreligger.

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? Forrige salg.

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

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

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

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: 60-0119/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Olsen, Vegard	**2025-05-20**

Identifikasjon

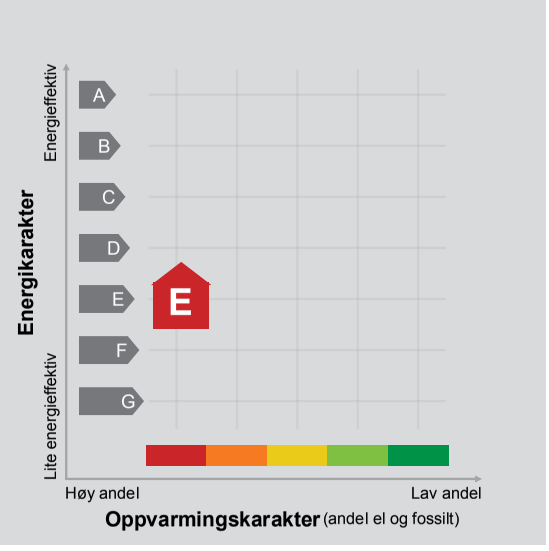
bankID Olsen, Vegard

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Piggsoppveien 5E
Postnummer	2016
Sted	FROGNER
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	269
Bruksnummer	120
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22697935
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-123006
Dato	20.05.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Årsoppgjør for

VESTRE LUNDERÅSEN BOLIGSAMEIE

988100641

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold

	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		810 863	609 437
Sum driftsinntekter		**810 863**	**609 437**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	-41 076	-41 076
Annen driftskostnad	4	-1 149 326	-556 167
Sum driftskostnader		**-1 190 402**	**-597 243**
Driftsresultat		**-379 539**	**12 194**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		523	495
Sum finansinntekter		**523**	**495**
Netto finans		**523**	**495**
Årsresultat		**-379 016**	**12 689**
Overføringer			
Annen egenkapital		-379 016	12 689
Sum overføringer		**-379 016**	**12 689**

VESTRE LUNDERÅSEN BOLIGSAMEIE
988 100 641

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	20 134	0
Andre kortsiktige fordringer		23 683	21 315
Sum fordringer		**43 817**	**21 315**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		600 334	994 924
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**600 334**	**994 924**
Sum omløpsmidler		**644 151**	**1 016 238**
SUM EIENDELER		**644 151**	**1 016 238**

VESTRE LUNDERÅSEN BOLIGSAMEIE
988 100 641

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	630 846	1 009 862
Sum opptjent egenkapital		**630 846**	**1 009 862**
Sum egenkapital		**630 846**	**1 009 862**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 362	0
Annen kortsiktig gjeld	5	3 943	6 376
Sum kortsiktig gjeld		**13 305**	**6 376**
Sum gjeld		**13 305**	**6 376**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**644 151**	**1 016 238**

SKEDSMOKORSET, 31.03.2025

Marita Madsen
styrets leder

Raymond Repaal
nestleder

Wenche Sætra
styremedlem

Eva-Brit Lindboe
styremedlem

Julie Vegstein
styremedlem

VEDTEKTER

FOR VESTRE LUNDERÅSEN BOLIGSAMEIE

§1

Sameiets navn er Vestre Lunderåsen Boligsameie. Sameiet består av 24 seksjoner av eiendommen gnr. 69 bnr. 120 i Sørum kommune.

§2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§3

Den daglige ledelsen av sameiet forestår av et styre på 5 medlemmer. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt.
Styrets medlemmer skal være sameiere. De velges for 2 år. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede.
Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Dog skal styremøtene finne sted minst en gang i kvartalet, slik at styret kan følge sameiets økonomiske stilling gjennom innhentede regnskapsoversikter.
Styret skal føre møtebok over sine forhandlinger. Styret representerer sameiet i alle saker utad.

§4

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale og stemmerett. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi sted og tid for møtet, samt dagsorden, herunder forslag styret har mottatt innen fristen som skal behandles på møtet.
Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styre med vararepresentanter
4. Valg av revisor
5. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§5

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 4 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§6

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Alle beslutninger fattes av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering,
g) tiltaks om har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

§7

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis ledelsen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

§8

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, herunder ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

§9

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Vedvarende brudd på reglene anses som vesentlig mislighold.

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjoneiers forpliktelser. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold. Dersom unnlatelsen har vart mer enn 2 kvartaler, skal styret sende fordringen til rettslig inkasso, såfremt ikke spesielle forhold skulle tilsi noe annet.

§10

For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 (eierseksjonsloven) til anvendelse.

Ordensregler for Vestre Lunderåsen Boligsameie

1. Nattero fra kl. 23 til kl. 06

2. Støyende arbeid inne avsluttes kl. 22.00. Ikke start med støyende arbeid før kl. 10.00 lørdag og søndag.

3. Støyende arbeid ute må avsluttes kl. 20.00 søndag-torsdag, og kl. 22.00 fredag-lørdag.

4. Vanning må avsluttes kl. 22.00, grunnet støy fra vannkranen hos de som har uttakene.

5. Ved store fester må det gis nabovarsel. Gi beskjed til nærmeste naboer, evt. heng opp lapp ved postkassene. (fester som innflytningsfest, 30-års lag o.l.)

6. Kjæledyr i sameiet skal være under eiers kontroll.

7. Katteeiere må ta ansvar for å sjekke sandkassen en gang i uken.

8. Ved kasting av søppel, legg søppelet i kasser som ikke er helt fulle. Lokk må kunne lukkes for å ikke tiltrekke seg skadedyr.

9. Parkering av kjøretøy skal skje på anviste parkeringsplasser. Det er tillatt å stå foran huset ved av- og pålasting av bil, men vis hensyn slik at det er mulig å ferdes forbi til fots og sykkel

Vedtatt november 2005, revidert mars 2007.

Ordensregler for vestre Lunderåsen boligsameie 1,3 og 5

- Det holdes årsmøte mellom april og juni. Viktig å møte opp, for å bli hørt.
- Nattero fra 23 til 06.
- Støyende arbeid inne avsluttes før 22, og starter ikke før 10 lørdag. Søndag gjelder vanlig helligdagsfred.
- Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Gi beskjed til nærmeste naboer og heng opp lapp/ legg ut på Facebook siden vår.
- Kjæledyr i sameiet skal være under eierens kontroll. Katteeiere har ansvar for å sjekke sandkassen en gang i uken.
- Kullgrill er ikke tillatt på veranda
- Blomsterkasser skal monteres på innsiden av balkong i 2.etg
- Søppelboden: det er viktig at lokkene skal kunne lukkes, kast søplet i neste boks når første er full. Og press/brett papp før kast.
- Parkering: Motorsykler og mopeder må parkeres på de smale plassene mellom garasjene. Kjøretøy som ikke er i bruk skal ikke stå og ta opp plasser. Ved snøfall plikter du til å måke snø der ditt kjøretøy står parkert.
- Det skal unngås å kjøre mellom husene mellom 22 og 07 alle dager. Og det skal ikke parkeres biler imellom husene. Kun av og pålessing er tillatt.
- Terrasser: Ved utbygging av terrasser i 2. etasje må det innhentes samtykke fra husstanden under og ved siden av. Deretter sendes det søknad til kommunen. Terrassen kan bygges ut til kjøkkenvinduet.

  Terrasser/plattinger i 1.etasje begrenses kun av tomtestørrelsen til den enkelte boenhet. Om terrassen/plattingen utvides ut fra huset og helt frem til tomtegrensen, er det ikke tillat å sette opp rekkverk i enden.
- Markiser og screens. Ved eventuelt bytte skal de fra nå av være ensfarget grå på alle hus.
- Parabol og annet utstyr er ikke tillat å montere på husveggene
- Varmepumpe kan monteres på innsiden av egen veranda.Den skal være tilpasset norske forhold og akseptabelt lydnivå. 45db.Installatør og firma skal være F- gass sertifisert. Det skal tegnes serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med 2 års intervall. Kopi av avtalen skal leveres til styret før montering. Ved fjerning av varmepumpe skal eventuelle inngrep utbedres av beboer. Evt. kondensvann må ledes bort. Eventuelle andre skader forårsaket av montering eller bruk skal dekkes, utbedres av eier.
- Det er ikke lov å vaske biler eller andre kjøretøy utvendig på sameiets uteområder
- Snø på terrasser: ved store snømengder og verandaer i 2.etg måkes.
- Det er skal måkes snø og fjernes mose rundt takvinduene pga fare for lekkasje. Er egen vedlikeholdsplan i hus permen for takvinduene.

- Lader til El-biler kan alle boenheter montere på sin faste plass som er i garasjene. Utgiftene tar boenheten selv.

- Hc plass. Den husstanden som har behov for å ha en fast Hc plass, kan sende søknad til styret. Med kopi av Hc beviset.

- Oversikt over ansvarsfordelingen på vedlikehold av bygget

Sameiet sitt ansvar	Hver boenhet sitt ansvar
Tak og yttervegger hus	Innvendig rør og varmtvannstank (med forsikring tar huseier egenandelen på forsikringen)
Vinduer (naturlig utbytting ved alderdom)	Innvending karmer til vinduer og ytterdør og utvendige sprosser.
Bærene konstruksjoner på trapp og verandaer Membran på originale verandaer	Brannvarsler, og brann slukke utsyr
Tak og vegger på garasjene	Veranda rekkverk, og gulv. Ved utvidet veranda tar boenheten alle kostnader på utbygd del
Rør inn til huset og under huset, og felles vegger (vi betaler egenandelen til det)	Trapp utvendig, trinn, gulv og rekkverk
Ytterdør ved slitasje	Alt innvendig i garasjen
Felles utelamper på hus/boder og garasje	Vinduer som skades, utbedres av huseier
Felles vannuttak	Lampe på trapp og veranda
	Maling av ytterdører hus og boden

Fargekoder:

Blått hus: MC 7804 R70B Dør: S 2005 Y20R

Brunt hus: S 7010 Y10R Dør: S 6010 R90B

Beige hus: NCS 2005 Y20R Inngangsdør: MC 7804 R70B

Bod-dør beige hus: S 7010 Y10R

Staffasje alle hus: 0502Y Eggehvit

Terassebord på balkong, terrasse /svalgang og trapp: burmateak eller honning

Oppdatert juni 2021

Marita Madsen

91361260

marita84@me.com

Anbefaler å legge til : Vestre Lunderåsen Boligsameie 1,3 og 5 på Facebook. Jeg legger mest info ut der.

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

Utskriftsdato: 24.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	269	**Bruksnr.**	120	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Piggsoppveien 5E, 2016 FROGNER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 139,20 kr
Feiing	559,20 kr
Vann	3 654,19 kr
Sum	**9 352,59 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Mat/restavfall 660 liter	4 stk	23 196,00 kr	1/24	0 %	3 866,00 kr	966,49 kr
Feie- og tilsynsgebyr	2 stk	556,00 kr	1/1	0 %	1 112,00 kr	277,98 kr
Fast gebyr vann bolig	1 stk	1 281,00 kr	1/1	0 %	1 281,00 kr	320,25 kr
Fast gebyr avløp bolig	1 stk	1 573,00 kr	1/1	0 %	1 573,00 kr	393,26 kr
A-konto vanngebyr	37 m3	39,59 kr	1/1	0 %	1 464,74 kr	366,19 kr
A-konto avløpsgebyr	37 m3	57,10 kr	1/1	0 %	2 112,70 kr	528,19 kr
Målt forbruk vann	37 m3	34,42 kr	1/1	0 %	1 273,72 kr	1 273,72 kr
Målt forbruk avløp	37 m3	49,66 kr	1/1	0 %	1 837,51 kr	1 837,51 kr
-Fradrag innbetalt vann	-86 m3	34,42 kr	1/1	0 %	-2 960,55 kr	-2 960,55 kr
-Fradrag innbetalt avløp	-86 m3	49,66 kr	1/1	0 %	-4 270,98 kr	-4 270,95 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	**7 289,14 kr**	**-1 267,91 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.

Sørum kommune
Plan- og utbyggingsseksjonen
Byggesak

Trysilbygg AS
Postboks 323 Bragernes

3001 DRAMMEN

Deres ref. :
Vår ref. : 2665/06 EAE
Saksbehandler : Ellen Anita Holterhagen
Arkivkode : 69/120
Arkivsaknr. : 04/1816
Dato : 24.02.2006
Gradering :

FERDIGATTEST

Med dette gis ferdigattest for følgende byggearbeid:

TILTAK: ... Nybygg
TILTAKETS ADRESSE: ... Piggsoppveien 5E
ANSVARLIG SØKER: ... Trysilbygg AS
TILTAKSHAVER: ... Trysilbygg AS

SAKSNR: 84/04
EIENDOM: ... 69/120 snr 10

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er gitt i tillatelsen, og som følger av gjeldende bestemmelser er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelsen med senere godkjente endringer.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 93).

Merknader: ingen.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 15. Evt. klage sendes *Seksjonen for plan- og utbygging, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av kommunens miljø- og utviklingsutvalg. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *fylkesmannen i Oslo og Akershus* til avgjørelse. I h.h.t. forvaltningslovens § 18, jf. § 19 har de som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens internettsider eller ved direkte henvendelse.

Med hilsen

for Anne G Sakaye
Ellen Anita Holterhagen
Overingeniør

Kopi:

Fakturaavdelingen, brannvesenet

Postboks 113, 1921 Sørumsand
1921 Sørumsand
Sentralbord: 63 82 53 00
Faksnr.: 63 82 64 44
Direkte innvalg: 63 82 53 11
Bankgiro: 1624 09 05004
Org.nr.: 942645295 MVA
www.sorum.kommune.no
E-post: postmottak@sorum.kommune.no

Kommunens saksnr | Side av

Ferdigmelding

8 FEB 2006

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
69	120		10	5	

Adresse: Piggsoppveien 5E | Postnr: 2016 | Poststed: Frogner

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hvis anmodet om midlertidig bruk tillatelse (TOM)

☐ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Oppvarming	Energikilde			
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	-	☑
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: TRYSILBYGG AS

Dato: 06.02.06 | Underskrift: Geir Olai Jordanger

Gjentas med blokkbokstaver: Geir Olai Jordanger

© NBR nr 5167 Juli-2003

REGULERINGSPLAN FOR LUNDERÅSEN VEST

Plannummer	146
Kontor 2000-nummer	00/01248
Egengodkjent dato	19.06.02

ARKIVERTE KART:

B – VEDTATT PLAN - ORGINALDOKUMENT
C – VEDTATT PLAN MED EVT. ENDRINGER

ENDRINGER:

Merknader	**Sak nr.**	**Vedtatt dato**	
Mindre vesentlig endring		**08.08.03**	**Mønehøyden på B1 økt fra 9 til 9,5 m**
Mindre vesentlig endring		**20.10.04**	**Justeringer av enkelte tomtegrenser og parkeringskrav**
Mindre vesentlig endring		**13.05.05**	**Justert tomtegrenser mellom 69/160, 161 og 162**

Plan nr. 146

SØRUM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
LUNDERÅSEN VEST

Planen er datert 30.04.01, endret 03.09.04
Bestemmelsene er datert 30.04.01, endret 15.09.04

Planen med bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret: K-sak 45/02, den 19.06.02
Mindre vesentlig endring av plan med bestemmelser er vedtatt administrativt den 06.10.04

****

1 GENERELT OM REGULERINGSFORMÅL

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- byggeområder
  - boliger - konsentrert småhusbebyggelse (B1 – B2)
  - boliger - åpen småhusbebyggelse (B4 - B16)
  - barnehage (BH)
- landbruksområder
  - jordbruk
- offentlige trafikkområder
  - kjøreveger (V1 - V7)
  - gang- og sykkelveg (GS1 - GS2)
  - fortau
  - snøopplag (T1-T3)
  - grøft, annet trafikkareal
- friområde
  - lek/turveg/grøntområde (F1 - F5)
- spesialområder
  - frisiktsoner - inngår i øvrige formål
  - nettstasjon
- fellesområder
  - felles veg (FV1 – FV7)
  - felles lekeareal (FL1 – FL3)
  - felles grønt (FG1-FG3)
  - felles gang-/sykkelvei (FGSV)
  - felles sti (FS1)

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Kommunen skal ved sin behandling av søknad om tillatelser påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygningene i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer, uthus mv.

2.2 Det tillates ikke oppført gjerder over 1 m.

2.3 Detaljplaner for tekniske anlegg (veg, vann, avløp) skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes i gang. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet samsvarende med den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Detaljplanene skal utformes med sikte på tilpassing til eksisterende terreng og bevaring av eksisterende verdifull vegetasjon. Estetiske hensyn skal vektlegges.

2.4 Byggegrenser fra offentlige vann- og avløpsledninger er 3 meter, med mindre det legges varerør eller lignende som sikrer framtidig atkomst til ledningene.

2.5 Miljøverndepartementets retningslinjer for Vegtrafikkstøy T-8/79 skal gjelde innenfor planområdet. Kommunen kan forlange at det skal foreligge støyberegninger som dokumenterer at veiledende grenser for tillatt utendørs og innendørs støy blir overholdt. Eventuelle støybeskyttelsestiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

2.6 Det er en intensjon at ev. høyspentkabler gjennom planområdet, ikke skal gå innenfor de enkelte tomters byggegrense, heller ikke over lekeareal. I forbindelse med byggemelding av kabler, skal det søkes råd hos helseseksjonen i kommunen.

2.7 Eksisterende vegetasjon innenfor planområdet skal så langt det er mulig tas vare på. Det skal foretas vurdering av vegetasjon innenfor området med sikte på å bevare verdifulle trær. Trær som skal bevares skal innmåles. Slik dokumentasjon skal godkjennes av kommunens bygningsmyndigheter før igangsettingstillatelse for tekniske anlegg kan gis.

2.8 Tillatt utnyttelse i byggeområdene beregnes som tillatt bebygd areal BYA (= bebygget areal i prosent av netto tomteareal pr. felt eller enkelttomt).

2.9 Bygging av garasje under 50 m^2 med innkjøring parallelt med veien 2 m fra tomtegrense mot vei kan tillates, dersom det ikke er til hinder for siktforhold eller snøbrøyting. Garasje vinkelrett på veg skal ligge minimum 5 m fra tomtegrense mot veg.

2.10 Alle lekeplasser skal inngjerdes.

2.11 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

2.12 I områdene B 6a og B 7 skal alle hus merket med U ha sokkeletasje. I andre områder med helning større enn 1: 4 bør det være sokkeltasje.

3 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

3.1 Boliger – åpen småhusbebyggelse (B4 – B16)

3.1.1 Områdene skal bebygges med åpen småhusbebyggelse, dvs. - ene- eller tomannsboliger.

3.1.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i planen.

3.1.3 Største tillatte bebygde areal er BYA = 25 %.

3.1.4 Overvann fra bebyggelsen skal føres til terrenget.

3.1.5 Det kan oppføres boliger med gesimshøyde inntil 6 m og mønehøyde inntil 8 m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng. Bygningene skal ha skråtak. Takvinkel skal være mellom 20 og 45 grader. Hus og garasje skal ha mønevinkel som harmoniserer.

Høyden på boliger skal måles i hht måleregler for høyde, § 4-2 i veiledning til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

3.1.6 Ved søknad om tillatelse for oppføring av bolighus skal situasjonskartet vise :

- eksisterende og planlagt terreng, inkludert ev. støttemurer
- eksisterende vegetasjon, eventuelle trær som skal bevares
- for enebolig: dobbeltgarasje og oppstillingsplass for to biler, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen
- for tomannsbolig: tre p-plasser, hvorav min. 1 i garasje/carport, for hver av boenhetene, selv om garasje/carport ikke skal oppføres samtidig med boligen.
- dersom boligen inneholder hybel under 60 m^2 skal det i tillegg vises 1ekstra biloppstillingsplass. Hybler/leiligheter over 60 m^2 skal ha 2 biloppstillingsplasser
- etasjeantall, høyder, takform
- plassering av post- og avfallsstativer
- atkomst

På garasje skal mønehøyde regnet fra plan gulv ikke overstige 6 meter. Loft som ikke er målbart i hht. NS 3940 kan innredes på garasjen.

3.1.7 Før området B14 kan bebygges skal det foreligge en godkjent tomtedelingsplan. Tomtedelingsplanen fremmes og behandles etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 28-1 nr. 3.

3.1.8 Endelig plassering av atkomsten til enkelttomtene fastsettes i forbindelse med behandling av søknad om byggetillatelse. Atkomst skal være til den veg som er vist med pil på regulerings-planen.

Område B 6 a :

3.1.9 For å sikre at Miljøverndepartementets krav om maks 55 dB(A) støynivå utendørs og 30 dB(A) innendørs oppnås for B6a, skal det samtidig med opparbeidelsen av V2 foretas en terrengtilpasning på boligtomtene med støyskjermingseffekt, slik det fremgår av profiler til NOTAT- boligbygging Lunderåsen, vest - støyvurdering, datert 30.04.01. Videre skal det også settes opp et støygjerde for hele B6a. Løsninger for støyskjerming skal fremgå av søknad om tiltak, anleggstiltak. Uteplasser skal ligge godt skjermet fra Tretjerndalsvegen. Før det gis igangsettingstillatelse skal støymålinger foreligge.

3.2 Boliger – konsentrert småhusbebyggelse (B1 – B2)

3.2.1 I områdene skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse som for eksempel kjedehus, atriumhus eller rekkehus. Ved bratt terreng kan bebyggelsen terrasseres.

3.2.2 Forut for byggesaksbehandling/behandling av søknader om fradeling skal utvidet situasjonskart for hvert av områdene B1 og B2 være fremlagt og godkjent av kommunens bygningsmyndigheter. Utvendig opplegg for renovasjon skal også sendes ROAF for uttalelse. Tilsvarende gjelder for tillatelse til arbeid eller tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 84, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål.

Det utvidede situasjonskartet skal dokumentere tilsvarende forhold som er alminnelig ved bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28 - 2, se punkt 3.2.3 nedenfor.
Det utvidede situasjonskartet skal også gjøre rede for evt. videre utbyggingsmuligheter i form av tilbygg og / eller påbygg.

Behandlingen av det utvidede situasjonskartet skal være som for vanlig byggesaksbehandling. Det skal nabovarsles etter plan- og bygningslovens § 94.

3.2.3 Utvidet situasjonskart skal leveres i målestokk 1: 200 og fastlegge følgende :

- inndeling i eventuelle tomteparseller og atkomst til bebyggelsen
- bebyggelsens plassering, høyder, takform, takvinkel, møneretning, material- og fargevalg
- internt vegnett med snuplasser
- utforming av uteområder, herunder bevaring av naturmark, terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten, samt beplantning (utomhusplan)
- terrengmessig behandling med høydeangivelser
- areal for parkering (garasjer og biloppstillingsplasser) og organisering av dette
- lekeplasser og grøntareal
- utvendig belysning
- utvendig opplegg for renovasjon. Det bør etterstrebes felles renovasjonsanlegg adskilt fra oppholdsareal/lekeareal
- eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og skjermvegger
- frisiktsoner mot offentlig trafikkområder
- bilfri atkomst fra B1 og B2 til F2

Sammen med utvidet situasjonskart skal det også leveres oppriss eller annen visuell dokumentasjon (f.eks. fasade- og/eller aksionometriske tegninger samt sol / skyggediagram) dersom bygningsmyndigheten finner det påkrevd. Dette materialet skal på tilfredsstillende måte illustrere hvordan ny bebyggelse forholder seg til nabobygningene og nabolaget.

3.2.4 Ved søknad om tillatelse skal godkjent utvidet situasjonskart etter punkt 3.2.2 - 3.2.3 følge saken. Søknaden om tillatelse skal for hver boenhet i tillegg vise hvordan forhold nevnt i punkt 3.2.3 er løst for den enkelte boenhet.

3.2.5 Alle ubebygde arealer,- parkerings- og trafikkarealene, lekeplasser og grøntområder skal være ferdig opparbeidet når tilhørende bebyggelse tas i bruk og senest 1 år etter at 1. byggetillatelse på området er gitt. Øvrige ubebygde arealer i området som ikke berøres av søknad om tillatelse skal istandsettes og skjøttes som grøntområde.

3.2.6 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i planen.

3.2.7 Største tillatte bebygde areal er BYA = 35 %.

3.2.8 Det kan oppføres boliger med gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 9,5 m for B1, 9 m for B2 , over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng. Bygningene skal ha skråtak. Takvinkel skal være mellom 20 og 45 grader. Hus og garasjer bør ha takvinkel som harmoniserer.

3.2.9 For hver boenhet over 100 m^2 skal det avsettes plass for dobbeltgarasje og oppstillingsplass for to biler selv om garasjene ikke skal oppføres samtidig med boligen. For hybler/leiligheter under 60 m^2 skal det avsettes 1 biloppstillingsplass. For leiligheter på 60 – 100 m^2 skal det avsettes plass for 1 garasje og 1 biloppstillingsplass.

3.2.10 Det skal opparbeides kvartalslekeplass(er) på min 5m^2/boenhet innenfor en avstand på 50 m fra inngang til hver bolig innen de enkelte områder. Minimumsstørrelse : 100 m^2.
Lekeareal skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering og oppsetting av sklie, huske, klatrestativ, vippeleke og sandkasse i hht gjeldende sikkerhetsforskrifter. En del av arealet skal være tilnærmet flatt og ha en jevn hard flate uten fast lekeutstyr. Lekearealene bør plasseres sentralt i bebyggelsen med sikte på å oppnå tunvirkning.

4. TRAFIKKOMRÅDER (V1 – V7, GS1 – GS2)

4.1 Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen og i hht. kommunalteknisk norm for veger i Sørum kommune.

4.2 Vegene skal betjene de eiendommer/tomter som med pil er tilknyttet vegene.

4.3 Annet trafikkareal (grøfter, snøopplag) skal holdes ryddig og gis en tiltalende utforming og behandling.

4.4 Vei 1 skal være fasadefri, med unntak for avkjørsel til regulert barnehage BH.

4.5 Det skal anlegges opphøyd gangfelt, der fortau fra Fjellskrenten føres ut og over Lundervegen.

5 FRIOMRÅDER (F1-F5)

5.1 Friområdene, stier m.v. skal tilrettelegges for aktuell bruk og være klargjort når bebyggelse på tilliggende boligområder tas i bruk og senest 1 år etter at 1. byggetillatelse på tilliggende boligområde er gitt. Friområdene skal være åpne for allmenn ferdsel.

Avmerkede stier og korridorer skal gruses og skjønnsomt tilpasses terreng og vegetasjon.

5.2 På området F2 og på enten F3 eller F4 skal en del av arealet være tilnærmet flatt og ha en jevn hard flate egnet for ballspill etc.

5.3 På området F2 skal det settes opp lekeapparat, benker og bord, skjønnsomt tilpasset terrenget. Området skal være ferdig opparbeidet senest 1 år etter at 1. byggetillatelse på tilliggende boligområder er gitt.

5.4 Friområdene skal skjøttes med sikte på å ivareta den landskapsmessige karakter, sikre en grønn profil (fjernvirkning) samt gi levirkning i forhold til vind for bebyggelsen. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på og foredles, eventuelt skal det foretas nyplanting med stedstypiske sorter til erstatning for vegetasjonsom fjernes.

6. SPESIALOMRÅDER (frisiktsoner)

6.1 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen.

6.2 I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

7 FELLESOMRÅDER (FV1 - FV7, FL1 – FL3, FG1-FG3, FGSV)

7.1 Felles veger (FV1- FV7) skal være felles for de tomter/eiendommer som med pil er vist tilknyttet vegen. Vegene skal ferdigstilles senest 2 år etter at det er gitt byggetillatelse på en eller flere av de tilliggende tomtene

7.2 Felles lekeplass FL1 og FL2, skal være felles for alle tomter/eiendommer i planområdet med unntak av B12, B13 og B14. Felles lekeplass FL3 skal være felles for B12, B13 og B14.

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

Lekeplassene skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering og oppsetting av sklie, huske, klatrestativ, vippeleke og sandkasser i hht. gjeldende sikkerhetsforskrifter. Øvrige arealer skal istandsettes og skjøttes som grøntområde.

7.3 Felles grøntområde FG3, skal være felles for alle tomter/eiendommer innenfor boligområdene B4b og B6a. Felles grøntområde FG2 er felles for alle tomter/ eiendommer på planområdet. Felles grøntområde FG1, skal være felles for alle tomter/eiendommer innenfor boligområdene B15-B16. Felles grøntområder skal istandsettes og skjøttes som grøntbelter med sikte på å ivareta den landskapsmessige karakter, sikre en grønn profil (fjernvirkning), gi levirkning i forhold til vind og fungere som buffer mot vei.

7.3.1 FGSV er felles gang-/sykkelvei for de 8 boligtomtene i område regulert på reguleringsplanen for boligfelt Ausenfjellet, plan nr.91.

8 ALLMENNYTTIGE FORMÅL BARNEHAGE (BH)

8.1 Området skal nyttes til barnehage, og største tillatte bebygde areal er BYA = 25 %.

8.2 Det kan oppføres barnehage med gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 9 m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng. Bygningen skal ha skråtak. Takvinkel skal være mellom 20 og 40 grader.

8.3 For området BH skal det utarbeides situasjonsplan før det gis tillatelse til fradeling og utbygging i området. Situasjonsplanen skal også godkjennes av kommunens helseseksjon som ansvarlig for miljørettet helsevern.

9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Før områdene på østsiden av V1 kan utbygges, må følgende være opparbeidet og ferdigstilt: V1, V7, FGSV, V2 fra V1 til V6. Barnehage på regulert barnehagetomt må stå ferdig og klar til bruk.

9.2 Før det utstedes igangsettingstillatelser innenfor selve planområdet, skal krysset Lundervegen/rv.171, være bygd om i henhold til byggeplan godkjent av vegvesenet, og gang-/sykkelvei langs Lundervegen, skal være fullført fram til kryss Lundervegen/Fjellskrenten.

9.3 FGSV skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med V7.

9.4 Før byggetillatelse for bolig nr.36 kan utstedes, skal V6 være ferdig opparbeidet.

9.5 Kjørevegatkomst fra V6 og ut på Tretjerndalsvegen skal stenges når vegsystemet i pkt 9.4 tas i bruk. B4a og B4b skal ha atkomst via V6, V1 og Lundervegen.

9.6 Gang-/sykkelvei og fortau langs V1 skal framføres og ferdigstilles samtidig med kjørevegen.

9.7 GS2 skal opparbeides og være ferdigstilt senest samtidig med V4.

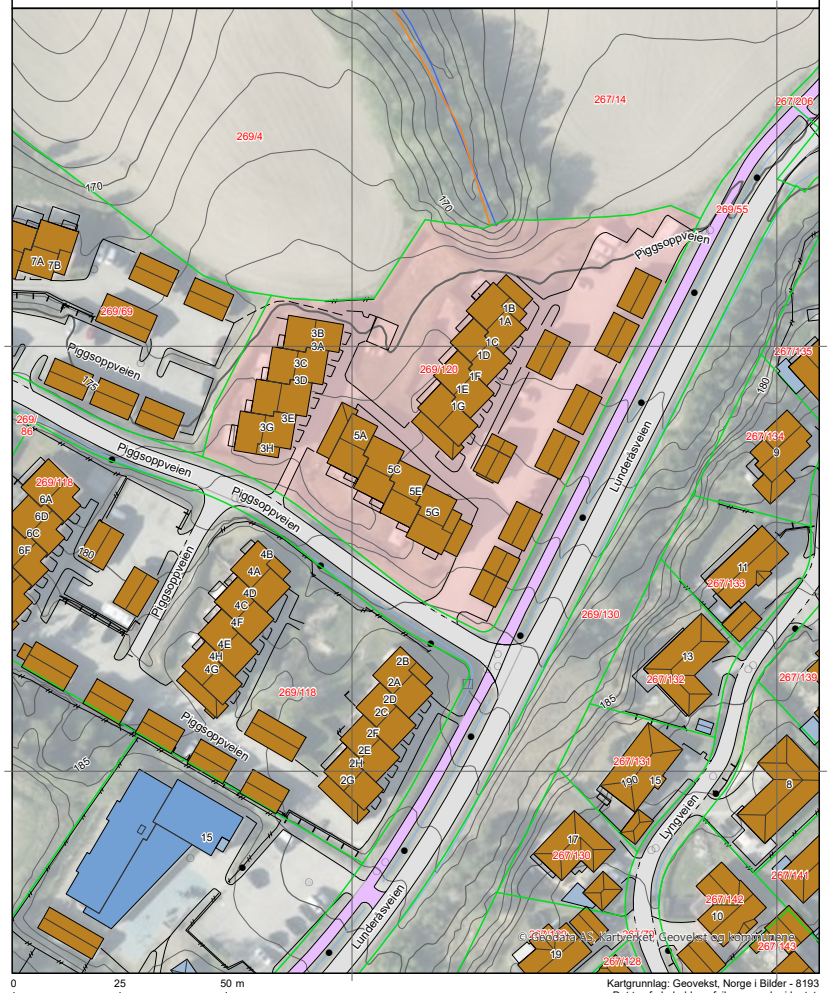
ambita

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/269/120/0/10

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.3.2025



0 25 50 m

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

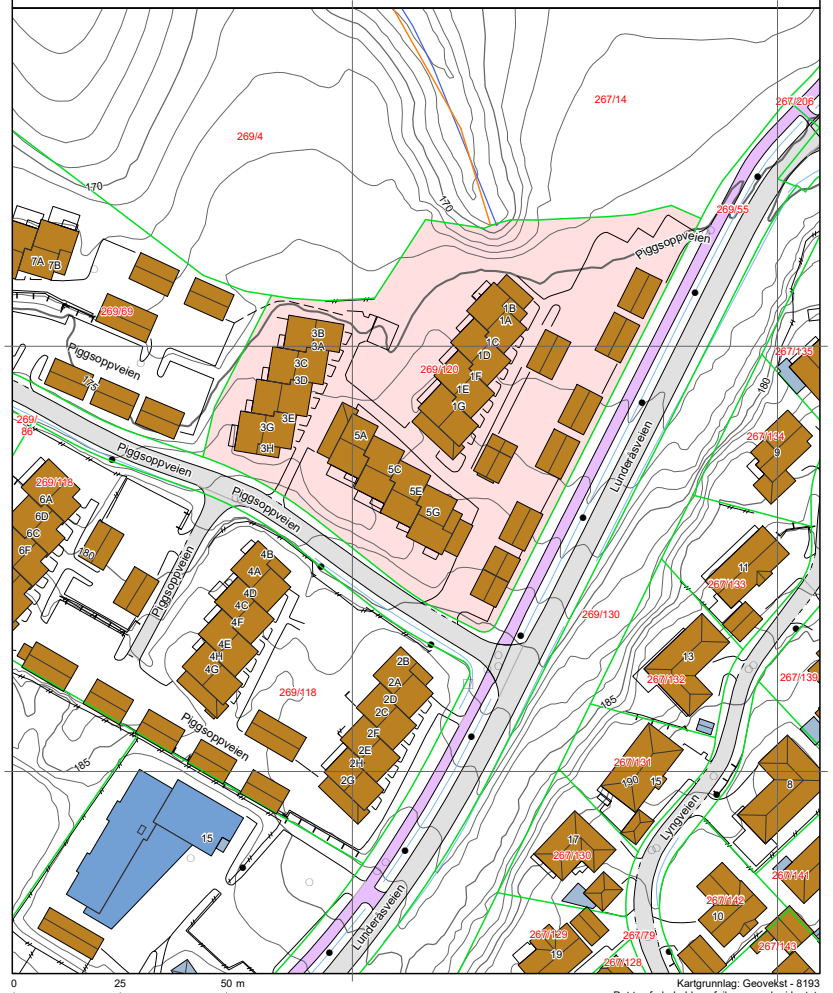
ambita

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/269/120/0/10

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.3.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm 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 Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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 verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

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 -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem 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: 60-0119/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Piggsoppveien 5E 2016 FROGNER

Betegnelse: Gnr 269, bnr 120, snr 10 (ideell andel 1/1) / Gnr 269, bnr 130, snr 10 (ideell andel 1/476) 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