

Æ

Grensegata 12

2000 Lillestrøm · Lillestrøm kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Madeleine Skjevik

EIENDOMSMEGLER | PARTNER | SALGSLEDER

47 25 54 30

mas@eie.no

EIE Lillestrøm

finne ditt nye hjem

E



Chris Jevne Holte

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

47 64 11 80

cjh@eie.no

EIE Lillestrøm

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	136
Kort om oss	197

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Grensegata 12, 2000 LILLESTRØM

MATRIKSEL

Gnr. 81 Bnr. 970 i Lillestrøm kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 206 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 174 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 32 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 49 kvm

AREAL

Primærom: 173 kvm, Bruksareal: 206 kvm, BRA-i: 174 kvm , BRA-e: 32 kvm , TBA: 49 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

4

BYGGEÅR

1934

TOMT

Eiet tomt 559 kvm

PRISANTYDNING

11 990 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Pål Einar Sommeling Takstdato: 25.06.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 11 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 299 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 11 990 000,-))

kr 300 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 12 290 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 12 306 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 23 866 pr. år Renovasjon, feie- og tilsyn, vann og avløp.

EIER

Karianne H Breivik Daniel Delge Wold

Beskrivelse

PARKERING

Parkering i garasje og på innkjøring/gårdsplass på egen eiendom.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til Grensegata 12, som har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Volla. Det er nærhet til barnehager, skoler, lekeplass, idrettsanlegg og kollektivtransport. Videre er det kort vei til Lillestrøm sentrum, med alle bymessige fasiliteter.

Området passer perfekt for dem som er interessert i å bo i nærheten av det meste, samtidig som man har gode oppvekstvilkår for barna.

Servicetilbud:

Coop OBS, Kiwi og Rema 1000 er alle innenfor gangavstand på ca. 10 minutter. Fra boligen er det kun en kort spasertur inn til Lillestrøm sentrum med et rikt utvalg av forretninger, restauranter, kino, idrettsanlegg, treningssentre, vinmonopol, bank, post og alt hva et rikt byliv for øvrig kan tilby. Nærmeste treningssenter ligger kun noen få minutters gange fra boligen, og det er tilgang til stor Coop Obs butikk kun ca. 5 minutters gange fra boligen.

Videre er det kort vei til Strømmen Storsenter (ca. 6 min med bil), som er et av Norges største kjøpesentre, med over 200 forretninger og tilknyttede virksomheter.

Det er fine friområder og turstier på flomvollen langs Nitelva kun et steinkast unna, og her ligger også Nebbursvollen friluftsbad. Vollaparken rett i nærheten innbyr til lekning, soling, piknik og øvrig rekreasjon.

Barnevennlig beliggenhet:

Området fremstår som ideelt for barnefamilier. Det er flere barnehager i nærområdet, og gangavstand til skoler i alle trinn med adkomst gjennom boligområdet. I tillegg er det et mangfold av fritidsaktiviteter i nærmiljøet, som bl.a. friluftsbad, tennisbane,

Lillestrøm stadion med fotballbaner, idrettshaller og drivingrange, Åråsen stadion, kultursenter med ulike forestillinger og konserter, og mye mer.

BEBYGGELSE

I all hovedsak lavblokker og villabebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 559 kvm

Boligen har tomt opparbeidet med bl.a plenarealer, diverse beplantning, prydbusker og belegningssteinsbelagte arealer bestående av innkjøring til garasje/gårdsplass. Boligen har også frittstående garasjebygning.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Nabolaget rundt Grensegata 12 har flere utdanningsinstitusjoner som er lett tilgjengelige:

Kjellervolla skole ligger omtrent 10 minutters gange fra Grensegata 12.

Lillestrøm videregående skole: En videregående skole som ligger ca. 15 minutters gange unna.

Barnehager: Det finnes flere barnehager i nærheten, inkludert Lillestrøm barnehage og Skedsmo barnehage, som begge ligger innen 10-15 minutters gangavstand.

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Lillestrøm er kjent for sine utmerkede offentlige transportforbindelser:

Tog: Lillestrøm stasjon er en av de største togstasjonene i regionen og ligger omtrent 10-15 minutters gange fra boligen. Herfra går det hyppige tog til Oslo S, Gardermoen, og andre destinasjoner i regionen.

Buss: Flere busslinjer betjener området rundt Grensegata 12, med nærmeste bussholdeplass bare noen få minutters gange unna. Bussene gir enkel tilgang til nærliggende områder og større knutepunkter.

Sykkel og gange: Lillestrøm er også godt tilrettelagt for syklist

og fotgjengere, med flere gang- og sykkelstier som gjør det enkelt å komme seg rundt.

FRITIDSTILBUD

Lillestrøm har et rikt utvalg av idrettstilbud, og mye foregår i området rundt Sørums fritidsgård og Skedsmohallen. Her er det hestegård, friidrettsbane, stor innehall, bowling, fotballhall, gressbaner, kunstgressbaner og drivingrange.

I Lillestrøm og området rundt er det et godt utbygd nett av gang- og sykkelstier. Videre er det ca. 4-5 km avstand til tur-/skiterreng i Østmarka, på Romeriksåsen og i Tæruddalen. Her finnes turstier, fiske- og badevann, skiløyper m.m.

Nebursvollen friluftsbad ligger kun noen få minutter unna boligen, og byr på flere basseng, vannsklier, kiosk, lekeplass og grøntområder. Et herlig sted for hele familien! Ved Flomvollen og Nebursvollen er det fine muligheter for ballspill, ski og aking. Strandpromenaden krocketklubb holder også til i nærheten. Her kan man spille krocket, som har vært gjort i Lillestrøm i over 100 år.

Innhold

INNEHOLDER

Enebolig over 3 plan. Adkomst via inngangsparti i U.etasje og i 1.etasje.

Boligen består i U.etasje av trapperom/gang og hybel med entre/kjøkken, badrom, stue og soverom.

1.etasje inneholder entre, gang/trapperom, badrom, kjøkken og spisestue/stue. 2.etasje består av trapperom/gang, badrom, kontor/soverom og 3 soverom.

BYGGEMÅTE

Boligen ble oppført i 1934 (GAB-register), rehabilitert i tidsrommet 2017-19. Gulvflater i U.etasje av mur og etasjeskillere av tre. Yttervegger og bærende konstruksjoner av grunnmur og bindingsverkskonstruksjon, utvendige fasader er kledd med trepanel. Takkonstruksjon av tre i valmtaks form utvendig tekket med betongtakstein.

Standard

STANDARD

Våtrom - Badrom 2.etasje

Baderom fra 2015 (produksjonsmerking i hovedsluk), arbeider er utført i 2017. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger.

Innredning med dobbel servant med 2 ett-greps armaturer. Speil samt belysning med stikkontakt på vegg. Vegghengt toalett.

Dusjhjørne med glassvegg samt skyvedør av glass og ett-greps armatur med hånddusj. Hjørne badekar med ett-greps armatur med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og

dobbel stikkontakt på vegg. Avtrekksventil med vifte på yttervegg. Malt overflate i himling med downlights. Delvis synlige vannrør av typen fleksi og typen kobber fra veggpunkter for rør i rør system med stoppekraner, i innredning. Avløpsrør av typen pvc. Fordelerskap for rør i rør system er plassert på vegg, ved toalett.

Våtrom - Baderom 1.etasje

Baderom fra 2015 (produksjonsmerking i sluk), arbeider er utført i 2017. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Innredning med servant med ett-greps armatur. Speil samt belysning med stikkontakt på vegg. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med ett-greps armatur med hånddusj. Avtrekksventil med vifte i himling. Malt overflate i himling med downlights. Delvis synlige vannrør av typen fleksi fra veggpunkter for rør i rør system med stoppekraner, i innredning. Avløpsrør av typen pvc. Fordelerskap for rør i rør system er plassert i trapperom/gang i U. etasje, på vegg mot hybel.

Våtrom - Baderom U.etasje, i hybel

Baderom fra 2015 (produksjonsmerking i sluk), arbeider er utført i 2017. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Innredning med servant med ett-greps armatur. Speil samt belysning med stikkontakt på vegg. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med ett-greps armatur med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin og dobbel stikkontakt på vegg. Avtrekksventil med vifte på yttervegg. Malt overflate i himling med downlights. Delvis synlige vannrør av typen fleksi fra veggpunkter for rør i rør system, i innredning. Avløpsrør av typen pvc. Fordelerskap for rør i rør system er plassert på vegg, over vaskemaskin.

Kjøkken - Kjøkken hoveddel

Gulvflater med parkett. Malte overflater på vegger. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Overskap med belysning under og ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Laminert benkeplate med kompositt oppvaskkum med ett-greps armatur samt keramisk koketopp. Komfyrvakt på vegg. Fliser over benkeplate og 2 doble stikkontakter på vegg. Innebygget microovn og stekeovn i høyskap. Innebygget oppvaskmaskin. Integrert kjøleskap med fryser. Malt overflate i himling med downlights. Delvis synlige vannrør av typen fleksi fra veggbokser for rør i rør system med stoppekraner, i benkeskap. Avløpsrør av typen pvc. Waterguard system er montert. Automatisk stengeventil tilkoblet alarmanlegg er plassert på inntaksledning (bak luke ved entredør på kjøkken i hybel).

Kjøkken - Kjøkken hybel

Gulvflater med fliser samt gulvvarme. Malte overflater på vegger. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Overskap og ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Laminert benkeplate med oppvaskkum med ett-greps armatur samt induksjons koketopp. Komfyrvakt på vegg. Stedvis flislagt over benkeplate og stikkontakt med 3 uttak på vegg. Innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap med fryser. Malt overflate i himling med downlights. Delvis synlige vannrør av typen fleksi, pvc og typen rør i rør system, i benkeskap. Avløpsrør av typen pvc. Waterguard system er montert. Automatisk stengeventil tilkoblet alarmanlegg er plassert på inntaksledning (bak luke ved entredør).

Øvrige rom

Gulvflater med parkett og fliser. Malte overflater på vegger. Malte overflater i himlinger, med downlights i flere rom. Innerdører har profilerte dørblander. Skyvedørsgarderober på 2 soverom samt i entre. Utgang fra spisestue/stue til terreng. Terrasse ved siden av bolig. Ventilasjon er basert på en

kombinasjon av naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekk.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Våtrom - Baderom 2.etasje

Overflater gulv: Det ble observert stedvis "bom" i gulvfliser, spesielt i ytre hjørne av dusjhjørne. Dette kan innebære at fliser har manglende vedheft til underlaget.

Fallforhold (gulv): Høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulvoverflate ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjellen ble målt til 10/11 mm fra gulv ved dør til gulv ved sluk. 10 mm til sluk under innredning og 11 mm i dusjhjørne.

Dusjhjørne er "isolert" grunnet dusjhjørne /vegg helt nedtil gulvoverflater. Til informasjon har gulvmembran oppbrett ved dør, slik at lekkasjesikkerheten er ivaretatt.

Våtrom - Baderom 1.etasje

Sanitærutstyr / innredning: Det er ikke anordning (spalte under vegghengt toalett) slik at eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne kan oppdages tidlig. Kasset eller hulrom må ha overløp inn i rommet slik at lekkasjevann kan synliggjøres.

Kjøkken - Kjøkken hybel

Vannrør: Vannrørene av typen rør i rør system er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system forårsake følgeskader. Til informasjon er Waterguard system og automatisk stengeventil montert, slik at en eventuell lekkasje vil bli svært begrenset.

Øvrige rom

Overflater gulv: TG 2 gjelder kun stedvis "bom" i gulvfliser i U.etasje samt i entre i 1.etasje. Dette kan innebære at fliser har manglende vedheft til underlaget. Forøvrig ingen merknader.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM): Klaffventiler stedvis i vegg. Usikker tilluftløsning. Anbefaler mer kontrollerbar ventilering.

Overflater gulv: TG 2 gjelder kun stedvis "bom" i gulvfliser, spesielt i overgang kjøkken/stue samt i stue. Dette kan innebære at fliser har manglende vedheft til underlaget. Forøvrig ingen merknader.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger): Vegger i U.etasje er stedvis utlektede fra grunnmuren. Ut fra utførelse vurderes denne løsningen å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Risikoen baseres på materialenes egnethet under terreng (organiske materialer). Til informasjon er det foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument av typen Protimeter MMS 2, i yttervegg på soverom. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RF 65,7 % (relativ luftfuktighet - mengde vanndamp luften inne i vegg/konstruksjon inneholder, angitt i prosent), temperatur 17,9 grader C (temperatur på luft inne i vegg, for denne målingen) og duggpunkt 11,5 grader C (gitt temperatur hvor vanndamp i luften inne i vegg/konstruksjon vil omdannes til kondens/fritt vann).

Innvendige trapper

TG 2 gjelder kun trapp mellom 1.etasje og U.etasje.

Rekkverk/håndløper oppfyller ikke dagens sikkerhetsforskrift.

Håndrekke skal monteres på begge sider av hele trappeløp

(grunnet krav til universell utforming, uavhengig av byggeår).

Etasjeskiller - 2.etasje

Skjevhetsmåling: Det er målt skjevheter i trapperom/gang utover 10 millimeter innenfor 2 meter. Det gis derfor TG 2. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 13 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

Grunnmur, fundamenter

Annet TG 2 gjelder kun riss/sprekker i puss/mur på sydøstvendt hjørne av grunnmur. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke årsak og skadeomfang. Skader bør utbedres.

Drenering

Vann fra yttertak og bortledning: Taknedløp har stedvis kun utkast og det er ikke forsvarlig bortledning av vannet fra grunnmuren. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/skader. Tilstrekkelig bortledning av takvann bør etableres.

Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur: Det er usikkert om grunnmuren er tilfredsstillende fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Frittstående byggverk

Helhetsvurdering: Frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det stedvis er relativt høy slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak. Riss/sprekk ble registrert i gulvoverflate. Taktekking har stedvis mosedekkede felter på takflater.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt byggetillatelseskort for vaaningshus og uthus, datert 19/12-1933.

Det ble gitt igangsettelses tillatelse for tilbygg samt terrasse, datert 06.06.1989.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen med uklar dato. I originale byggetegninger er kjeller opprinnelig definert som kjellergang, diverse, matbod og bryggerhus (boligens tilleggsdel - det vil si rom som ikke er godkjent for varig opphold), dette stemmer ikke over ens med dagens bruk. Arealene er likevel medtatt i takstrappert som henholdsvis primær- og sekundærom. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Det er også mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 1989. Disse stemmer over ens med dagens bruk i 1 etg og 2 etg. Tilbygg som er gjort i senere tid er det ikke mottatt tegninger fra kommunen på, og vi har ikke mottatt informasjon om at dette er byggesøkt. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Det foreligger ferdigattest - tilbygg bolig - ny utvendig trapp til

kjeller - Grensegata 12, datert 16.05.2017.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Boligen er oppført før 1965, før Plan og bygningsloven kom. Det var derav ikke søknadspått for byggetiltak på oppføringstidspunktet og derav ingen krav til ferdigattest.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Elektrisk anlegg er hovedsakelig av typen skjult anlegg. Sikringsskap har automatsikringer. Skap for hoveddel er plassert i trapperom/gang i 2. etasje, på vegg mot badetom. Skap for hybel er plassert på kjøkken, ved entredør. Hovedbryter for hoveddel har 3 x 50 Amp. Hovedbryter for hybel har 3 x 63 Amp. Til informasjon har det elektriske anlegget vært gjenstand for en overfladisk visuell kontroll, hovedsakelig på utkikk etter løse ledninger og eventuell berøringsfare.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og gulvvarme, pipeløp er tilgjengelig.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energifarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 23 866 pr. år Renovasjon, feie- og tilsyn, vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til: 6907 kr for 2024.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter, eiendomsskatt, forsikringer, tv- og bredbånd, strøm, m.m. Listen er ikke uttømmende.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 019 293,- Som sekundærbolig Kr. 7 673 312,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av typen fleksi, pvc, kobber og typen rør i rør system. Delvis synlig på badetom og i kjøkkeninnredninger. Fordelerskap for rør i rør system er plassert på badetom i U. etasje og i 2.

etasje samt i trapperom/gang i U. etasje. Avløpsrør av typen pvc. Hovedstoppekran samt automatisk stengeventil er plassert bak luke i vegg ved entredør på kjøkken i hybel. Stakeluke for avløpsrør er ikke lokalisert. Varmtvannsbereidere fra 2023 på 281 L. og bereder fra 2011 på 107 L. er plassert i hjørne av trapperom/gang (under trapp) i U. etasje samt i hjørne av kjøkkeninnredning i hybel. Varmepumpe er plassert på vegg i spisestue/stue. Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra badetrom samt fra begge kjøkken. Seriekoblede røykvarslere tilkoblet alarmanlegg er montert i himlinger.

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DIVERSE

Følgende punkter er hentet ut fra selgers egenerklæring:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja.

Kommentar: I forbindelse med uværet «Hans» i 2023 kom det vann i kjelleren. Kjelleren er nydrenert med ny isolasjon. Fagarbeidere har utført arbeid i forbindelse med skadene som fremkom via forsikring.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei.

Kommentar: Ildsted er lukket av tidligere eier.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Vi har bygget på terrassen selv i april 2024. Vi har også installert garasjeportåpner.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Ja.

Kommentar: Ja, ladeboks finnes i garasjen.

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Ja.

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei.

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja.

Kommentar: Hele huset er restaurert og bygget på av tidligere eier i perioden 2017-2019

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja.

Kommentar: Utført av tidligere eier

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via kommunal veg. Eiendommen har tilknytning til offentlig vann og avløp.

REGULERING

Eiendommen er ikke regulert i reguleringsplan. Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ligger på område med Fyllmasse (antropogent materiale). Det er ikke grunnvannspotensial i løsmassene.

Eiendommen ligger på areal under marin grense. Det er stor mulighet for marin leire på eiendommen. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Eiendommen ligger på radonutsattområde med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

Eiendommen ligger på potensielt flomfareområde med 1000-års flomsoner.

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

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoring-av-planer-og-horinger/varsler-om-oppstart-av-planarbeid>

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoring-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 11 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 299 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 11 990 000,-))

kr 300 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 12 290 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 12 306 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Foto (Kr.8 500)

Prospekter/salgsoppgave (Kr.2 500)

Visningshonorar (Kr.2 900)

Grunnpakke enebolig (Kr.9 655)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 512)

Markedspakke 1 (Kr.15 900)

Markedspakke 2 (Kr.21 900)

Markedspakke 3 (Kr.29 900)

Megler på overtagelse (Kr.2 900)

Oppgjør (Kr.5 500)

Totalt kr. (Kr.103 167)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

77-24-0105

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsstrykkes 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. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Romeriksmegleren AS
EIE Lillestrøm
Org. nr: 976320492
Storgata 29
2000 Lillestrøm
Tlf: 63 80 54 10

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Partner | Salgsleder Madeleine Skjevik

SAKSBEHANDLERE

Madeleine Skjevik
EIE Lillestrøm
Eiendomsmegler | Partner | Salgsleder
Mob: 47 25 54 30 / E-post: mas@eie.no

Chris Jevne Holte
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 47 64 11 80
[/ E-post: cjh@eie.no

DITT NYE
HJEM?











VELKOMMI

EN HJEM





1. ETA

SJE





























EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





















EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com





































Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning







E

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

2. ETA

ASJE





















**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





























KJELL

LER

















PLANTEC

GNING

Enebolig - U.etasje



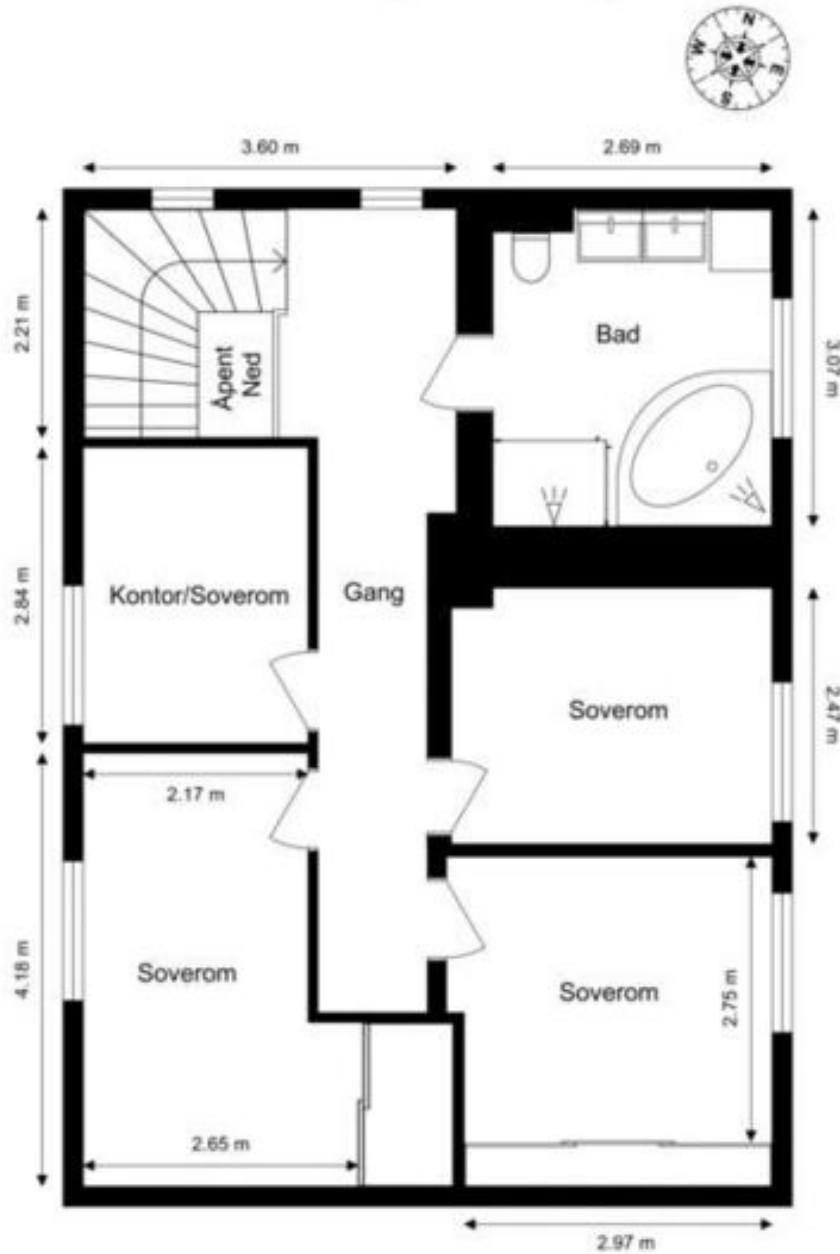
Ordernr. 15057961

Enebolig - 1.etasje



Ordernr. 15057961

Enebolig - 2.etasje



Ordernr. 15057961



I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

UTEOM

RÅDE



















Broil King

















12

POST



INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Grensegata 12
2000 LILLESTRØM
Gnr./Bnr.: 81/970
Lillestrøm kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 206 m²

Totalt bruksareal (BRA): 206 m²

Befaring

Befaringsdato: 20.06.2024

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Pål Einar Sommeling

Mobil: 98695172

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.06.2024
Referansenummer	15057961
Meglerforetakets oppdragsnummer	77-24-0105
Hjemmelshaver/selger	Karianne H Breivik/Daniel Delge Wold
Bygningssakkyndig inspektør	Pål Einar Sommeling
Tilstede på befaringen	Daniel Delge Wold
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	25.06.2024 14:26

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Grensegata 12
Postnummer/sted	2000 LILLESTRØM
Kommune	3205 - Lillestrøm
Gnr./Bnr.:	81/970
Tomt	Eiet tomt: 559 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1934	2017	

Byggemåte

Enebolig beliggende på Volla i Lillestrøm kommune. Boligen har tomt opparbeidet med bl.a plenarealer, diverse beplantning, prydbusker og belegningssteinsbelagte arealer bestående av innkjøring til garasje/gårds plass. Boligen har også frittstående garasjebygning. Garasje blir benevnt som BRA - e (eksternt areal). Terrasse blir benevnt som BTA (balkong og terrasseareal).

Enebolig over 3 plan. Adkomst via inngangsparti i U.etasje og i 1.etasje. Boligen består i U.etasje av trapperom/gang og hybel med entre/kjøkken, badерom, stue og soverom. 1.etasje inneholder entre, gang/trapperom, badерom, kjøkken og spisestue/stue. 2.etasje består av trapperom/gang, badерom, kontor/soverom og 3 soverom. Gulvflater med parkett og fliser. Malte overflater på vegger. Malte overflater i himlinger. Kjøkkeninnredninger med glatte fronter. Flislagte badерom. Terrasse ved siden av bolig.

Boligen ble oppført i 1934 (GAB-register), rehabilitert i tidsrommet 2017-19. Gulvflater i U.etasje av mur og etasjeskillere av tre. Yttervegger og bærende konstruksjoner av grunnmur og bindingsverkskonstruksjon, utvendige fasader er kledd med trepanel. Takkonstruksjon av tre i valmtaks form utvendig tekket med betongtakstein. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og gulvvarme, pipeløp er tilgjengelig. Parkering i garasje og på innkjøring/gårds plass på egen eiendom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



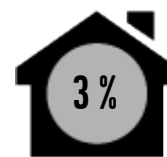
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Baderom 2.etasje		Overflater gulv	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Baderom 1.etasje		Sanitærutstyr / innredning	8	
Kjøkken - Kjøkken hybel		Vannrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	10	
		Overflater gulv	10	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	10	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	11	
Grunnmur, fundamenter		Annet	15	
Drenering		Vann fra yttertak og bortledning	15	
		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	15	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	16	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	62			62	
	Trapperom/gang, baderom, kontor/soverom og 3 soverom.				
1.etasje	70			70	49
	Entre, gang/trapperom, baderom, kjøkken og spisestue/stue.				Terrasse.
U.etasje	42			42	
	Trapperom/gang og hybel med entre/kjøkken, baderom, stue og soverom.				
Garasje		32		32	
		Frittstående garasje.			
SUM	174	32		206	49
Total bruksareal: 206 m²					

Kommentar til areal

Boligen har også frittstående garasjebygning. Garasje blir benevnt som BRA - e (eksternt areal). Terrasse blir benevnt som BTA (balkong og terrasseareal). Til informasjon angis arealer for eksternt areal og balkong og terrasseareal i arealoversikt, kun i hele kvadratmeter.

Til informasjon inneholder boligen 173 m² P-ROM og 1 m² S-ROM etter tidligere NS 3940 (kun til bruk for prisstatistiske beregninger/sammenligninger).


Rapport


Våtrom - Baderom 2.etasje

Baderom fra 2015 (produksjonsmerking i hovedsluk), arbeider er utført i 2017. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Innredning med dobbel servant med 2 ett-greps armaturer. Speil samt belysning med stikkontakt på vegg. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassvegg samt skyvedør av glass og ett-greps armatur med håndduj. Hjørne badekar med ett-greps armatur med håndduj. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og dobbel stikkontakt på vegg. Avtrekksventil med vifte på yttervegg. Malt overflate i himling med downlights. Delvis synlige vannrør av typen fleksi og typen kobber fra veggpunkter for rør i rør system med stoppekraner, i innredning. Avløpsrør av typen pvc. Fordelerskap for rør i rør system er plassert på vegg, ved toalett.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Fukt i tilliggende konstruksjoner	Til informasjon er det foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument av typen Protimeter MMS 2, i tilstøtende rom til våtsone (på soverom). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RF 42,5 % (relativ luftfuktighet - mengde vanndamp luften inne i vegg/konstruksjon inneholder, angitt i prosent), temperatur 23,5 grader C (temperatur på luft inne i vegg, for denne målingen) og duggpunkt 10,1 grader C (gitt temperatur hvor vanndamp i luften inne i vegg/konstruksjon vil omdannes til kondens/fritt vann).
--	--


 TG 2 Overflater gulv	Det ble observert stedvis "bom" i gulvfliser, spesielt i ytre hjørne av dusjhjørne. Dette kan innebære at fliser har manglende vedheft til underlaget.
Fallforhold (gulv)	Høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulvoverflate ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Høydeforskjellen ble målt til 10/11 mm fra gulv ved dør til gulv ved sluk. 10 mm til sluk under innredning og 11 mm i dusjhjørne. Dusjhjørne er "isolert" grunnet dusjhjørne /vegg helt nedtil gulvoverflater. Til informasjon har gulvmembran oppbrett ved dør, slik at lekkasjesikkerheten er ivaretatt.


Våtrom - Baderom 1.etasje

Baderom fra 2015 (produksjonsmerking i sluk), arbeider er utført i 2017. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Innredning med servant med ett-greps armatur. Speil samt belysning med stikkontakt på vegg. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med ett-greps armatur med håndduj. Avtrekksventil med vifte i himling. Malt overflate i himling med downlights. Delvis synlige vannrør av typen fleksi fra veggpunkter for rør i rør system med stoppekraner, i innredning. Avløpsrør av typen pvc. Fordelerskap for rør i rør system er plassert i trapperom/gang i U. etasje, på vegg mot hybel.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Fukt i tilliggende konstruksjoner	Til informasjon er det foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument av typen Protimeter MMS 2, i tilstøtende rom til våtsone (i gang/trapperom). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RF 45,9 % (relativ luftfuktighet - mengde vanndamp luften inne i vegg/konstruksjon inneholder, angitt i prosent), temperatur 23,2 grader C (temperatur på luft inne i vegg, for denne målingen) og duggpunkt 10,9 grader C (gitt temperatur hvor vanndamp i luften inne i vegg/konstruksjon vil omdannes til kondens/fritt vann).
--	--

 TG 2 Sanitærutstyr / innredning	Det er ikke anordning (spalte under vegghengt toalett) slik at eventuelt lekkasjevann fra innebygget sistene kan oppdages tidlig. Kassett eller hulrom må ha overløp inn i rommet slik at lekkasjevann kan synliggjøres.
--	--

Våtrom - Baderom U.etasje, i hybel

Baderom fra 2015 (produksjonsmerking i sluk), arbeider er utført i 2017. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Innredning med servant med ett-greps armatur. Speil samt belysning med stikkontakt på vegg. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med ett-greps armatur med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin og dobbel stikkontakt på vegg. Avtrekksventil med vifte på yttervegg. Malt overflate i himling med downlights. Delvis synlige vannrør av typen fleksi fra veggpunkter for rør i rør system, i innredning. Avløpsrør av typen pvc. Fordelerskap for rør i rør system er plassert på vegg, over vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering (trapp og yttervegg under terreng, på tilstøtende vegger). Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS 2. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade. Fuktsøk ble utført i våtsoner (rundt/under armatur). Til informasjon henvises det til fuktmålinger/undersøkelser foretatt i rapport fra M-TETT fra 2023.

Kjøkken - Kjøkken hoveddel

Gulvflater med parkett. Malte overflater på vegger. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Overskap med belysning under og ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Laminert benkeplate med kompositt oppvaskkum med ett-greps armatur samt keramisk koketopp. Komfyrvakt på vegg. Fliser over benkeplate og 2 doble stikkontakter på vegg. Innebygget microovn og stekeovn i høyskap. Innebygget oppvaskmaskin. Integrert kjøleskap med fryser. Malt overflate i himling med downlights. Delvis synlige vannrør av typen fleksi fra veggbokser for rør i rør system med stoppekraner, i benkeskap. Avløpsrør av typen pvc. Waterguard system er montert. Automatisk stengeventil tilkoblet alarmanlegg er plassert på inntaksledning (bak luke ved entredør på kjøkken i hybel).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Kjøkken - Kjøkken hybel

Gulvflater med fliser samt gulvvarme. Malte overflater på vegger. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Overskap og ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Laminert benkeplate med oppvaskkum med ett-greps armatur samt induksjons koketopp. Komfyrvakt på vegg. Stedvis flislagt over benkeplate og stikkontakt med 3 uttak på vegg. Innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap med fryser. Malt overflate i himling med downlights. Delvis synlige vannrør av typen fleksi, pvc og typen rør i rør system, i benkeskap. Avløpsrør av typen pvc. Waterguard system er montert. Automatisk stengeventil tilkoblet alarmanlegg er plassert på inntaksledning (bak luke ved entredør).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG 2

Vannrør

Vannrørene av typen rør i rør system er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system forårsake følgeskader. Til informasjon er Waterguard system og automatisk stengeventil montert, slik at en eventuell lekkasje vil bli svært begrenset.



Øvrige rom

Gulvflater med parkett og fliser. Malte overflater på vegger. Malte overflater i himlinger, med downlights i flere rom. Innerdører har profilerte dørblander. Skyvedørgarderober på 2 soverom samt i entre. Utgang fra spisestue/stue til terreng. Terrasse ved siden av bolig. Ventilasjon er basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekk.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner
	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) Til informasjon er ventilasjonen basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk. Anlegget tilfredsstillende ikke dagens komfortforventninger, men er i tråd med gjeldende forskrifter i henhold til byggeår.
 TG 2	Overflater gulv TG 2 gjelder kun stedvis "bom" i gulvfliser i U.etasje samt i entre i 1.etasje. Dette kan innebære at fliser har manglende vedheft til underlaget. Forøvrig ingen merknader.


Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

U. etasje delvis under terreng.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Innfelte/gjennomgående installasjoner
 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) Klaffventiler stedvis i vegg. Usikker tilluftløsning. Anbefaler mer kontrollerbar ventilering.
	Overflater gulv TG 2 gjelder kun stedvis "bom" i gulvfliser, spesielt i overgang kjøkken/stue samt i stue. Dette kan innebære at fliser har manglende vedheft til underlaget. Forøvrig ingen merknader.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). Vegger i U.etasje er stedvis utlekkede fra grunnmuren. Ut fra utførelse vurderes denne løsningen å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Risikoen baseres på materialenes egnethet under terreng (organiske materialer). Til informasjon er det foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument av typen Protimeter MMS 2, i yttervegg på soverom. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RF 65,7 % (relativ luftfuktighet - mengde vanndamp luften inne i vegg/konstruksjon inneholder, angitt i prosent), temperatur 17,9 grader C (temperatur på luft inne i vegg, for denne målingen) og duggpunkt 11,5 grader C (gitt temperatur hvor vanndamp i luften inne i vegg/konstruksjon vil omdannes til kondens/fritt vann).


Loft - uinnredet / råloft

Loftsrom/kryploft med adkomst fra loftsluke i himling, i trapperom/gang i 2. etasje. Loftsluke har nedtrekkbar stige. Loftsrom av typen kaldtloft. Det er ikke etablert gulv på loft.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk
---	---

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Pipeløp av typen teglstein. For tiden ikke i bruk.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skorsteiner inne i boligen

 **TGIU** Annet | Innvendige pipeløp er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre, i malt/lakket utførelse. Rekkverk av tre, i malt/lakket utførelse.


 **TG 2** Innvendige trapper | TG 2 gjelder kun trapp mellom 1.etasje og U.etasje. Rekkverk/håndløper oppfyller ikke dagens sikkerhetsforskrift. Håndrekke skal monteres på begge sider av hele trappeløp (grunnet krav til universell utforming, uavhengig av byggeår).

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Stikkprøveprinsippet er benyttet, og det måles i 2 retninger i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Trapperom/gang og hovedsoverom.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Annet

 Informasjon | Maksimale høydeforskjeller innenfor 2 meter er målt til: Trapperom/gang 13 mm.
Hovedsoverom 4 mm.

 **TG 2** Skjevhetsmåling | Det er målt skjevheter i trapperom/gang utover 10 millimeter innenfor 2 meter. Det gis derfor TG 2. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 13 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Stikkprøveprinsippet er benyttet, og det måles i 2 retninger i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Gang/kjøkken og stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling - Annet

 Informasjon | Maksimale høydeforskjeller innenfor 2 meter er målt til: Gang/kjøkken 5 mm. Stue 5 mm.

Etasjeskiller - U.etasje

Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Stikkprøveprinsippet er benyttet, og det måles i 2 retninger i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling av stue i hybel (rommets lengderetning og bredderetning).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling - Annet

 Informasjon | Maksimale høydeforskjeller innenfor 2 meter er målt til: Lengderetning 8 mm. Bredderetning 4 mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen fleksi, pvc, kobber og typen rør i rør system. Delvis synlig på badetrom og i kjøkkeninnredninger. Fordelerskap for rør i rør system er plassert på badetrom i U. etasje og i 2. etasje samt i trapperom/gang i U. etasje. Avløpsrør av typen pvc. Hovedstoppekran samt automatisk stengeventil er plassert bak luke i vegg ved entredør på kjøkken i hybel. Stakeluke for avløpsrør er ikke lokalisert. Varmtvannsberedere fra 2023 på 281 L. og bereder fra 2011 på 107 L. er plassert i hjørne av trapperom/gang (under trapp) i U. etasje samt i hjørne av kjøkkeninnredning i hybel. Varmepumpe er plassert på vegg i spisestue/stue. Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra badetrom samt fra begge kjøkken. Seriekoblede røykvarslere tilkoblet alarmanlegg er montert i himlinger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør.
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

 Ventilasjon | Til informasjon er ventilasjonen basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk. Anlegget tilfredsstillter ikke dagens komfortforventninger, men er i tråd med gjeldende forskrifter i henhold til byggeår.

 Stakeluke | Stakeluke for avløpsrør er ikke lokalisert innvendig i boligen.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige steder oppmålt til: U. etasje: 2,29 - 2,31 meter. 1. etasje: 2,20 - 2,41 meter. 2. etasje: 2,23 - 2,39 meter.

Elektrisk anlegg - EI-anlegg

Elektrisk anlegg er hovedsakelig av typen skjult anlegg. Sikringsskap har automatsikringer. Skap for hoveddel er plassert i trapperom/gang i 2. etasje, på vegg mot badet. Skap for hybel er plassert på kjøkken, ved entredør. Hovedbryter for hoveddel har 3 x 50 Amp. Hovedbryter for hybel har 3 x 63 Amp. Til informasjon har det elektriske anlegget vært gjenstand for en overfladisk visuell kontroll, hovedsakelig på utkikk etter løse ledninger og eventuell berøringsfare.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2017/2021

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ja (2021)


Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget


Brann

Boligen har røykvarslere tilkoblet alarmanlegg og brannslukningsapparater.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger og bærende konstruksjoner av bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med trepanel.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Vinduer fra 2015 med trerammer har 3 lags glass. Terrassedør fra 2015 med trerammer har 3 lags glass. Entredør av typen trefiber har glassfelt og kodelås samt sidefelt med glass.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

 Dører | Entredør har stedvis lysglimt utenfra, nederst på låskassens side og er derfor i behov av justering.

Yttertak - Hovedtak

Takkonstruksjon av tre i valmtaks form, utvendig tekket med betongtakstein. Pipeløp over tak har heldekkende beslag.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Taggjennomføringer - Gesimsløsninger - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner over tak

Balkonger, terrasser, veranda etc




Utgang fra spisestue/stue til terreng. Terrasse på 49 m2 ved siden av bolig. Gulvflater av terrassebord. Levegg av trepanel. Trapp mot inngangsparti i 1. etasje har varmekabler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)




Grunnmur, fundamenter

Fundament i form av støpt plate på mark og grunnmur av typen betong, fra byggeår. Utvendige pussede og malte overflater.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Grunnmur	
 TG 2	Annet	TG 2 gjelder kun riss/sprekker i puss/mur på sydøstvendt hjørne av grunnmur. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke årsak og skadeomfang. Skader bør utbedres.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens eksakte beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Drenering fra 2017 (opplyst fra tidligere eier). Ingen synlig grunnmurspapp langs yttervegger.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Alder - Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	
	Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	Til informasjon er det foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument av typen Protimeter MMS 2, i yttervegg på soverom. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RF 65,7 % (relativ luftfuktighet - mengde vanddamp luften inne i vegg/konstruksjon inneholder, angitt i prosent), temperatur 17,9 grader C (temperatur på luft inne i vegg, for denne målingen) og duggpunkt 11,5 grader C (gitt temperatur hvor vanddamp i luften inne i vegg/konstruksjon vil omdannes til kondens/fritt vann).
 TG 2	Vann fra yttertak og bortledning	Taknedløp har stedvis kun utkast og det er ikke forsvarlig bortledning av vannet fra grunnmuren. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/skader. Tilstrekkelig bortledning av takvann bør etableres.
	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Det er usikkert om grunnmuren er tilfredsstillende fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Stikkledninger og tanker

Stikkledninger av typen pvc. Stakeluke for avløpsrør er ikke lokalisert innvendig i boligen.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	
---	--	--

Frittstående byggverk

Boligen har også frittstående garasjebygning på 32 m² (5,70 x 5,69 m innvendig mål). Gulvflater av betong. Yttervegger og bærende konstruksjoner av bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med trepanel. Takkonstruksjon av tre i saltaks form, utvendig tekket med betongtakstein. Garasjen har 2 leddporter hvorav 1 har portåpner, 2 vinduer og dør. Belysning i tak og stikkontakter på vegg. Ladepunkt for El-bil er montert på vegg.



Helhetsvurdering

Frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det stedvis er relativt høy slitasjegrاد som gjør at det anbefales utbedrende tiltak. Riss/sprekk ble registrert i gulvoverflate. Taktekking har stedvis mosedekkede felter på takflater.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Tegninger er fremvist.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Dokumentasjon fra boligmappe.no er fremvist.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring, sluttkontroll og risikovurdering. Datert: 2021. Gjelder hele anlegget (inkludert retting av avvik fra El-tilsyn).

Dokumentasjon på el-tilsyn

El-tilsyn. Datert 2021.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Tilsyn ildsted (pipe). Datert 2023.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt og signert. Datert: 06.06.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygnings sakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygnings sakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk Baderom U.etasje.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap hybel.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse hybel.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk Baderom 1.etasje.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hovedsluk Baderom 2.etasje, under innredning.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hjelpesluk Baderom 2.etasje, i dusjhjørne.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap 2.etasje.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse 2.etasje.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Romeriksmegleren AS	Oppdragsnr.	77240105		
Adresse	Grensegata 12				
Postnr.	2000	Sted	LILLESTRØM		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Watercircles	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Karianne	Etternavn	H Breivik		
Selger 2 Fornavn	Daniel	Etternavn	Delge Wold		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

I forbindelse med uværet «Hans» i 2023 kom det vann i kjelleren. Kjelleren er nydrenerert med ny isolasjon. Fagarbeidere har utført arbeid i forbindelse med skadene som fremkom via forsikring.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Kommentar Ildsted er lukket av tidligere eier.

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Vi har bygget på terrassen selv i april 2024. Vi har også installert garasjeportåpner.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar Ja, ladeboks finnes i garasjen.

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar Hele huset er restaurert og bygget på av tidligere eier i perioden 2017-2019

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar Utført av tidligere eier

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

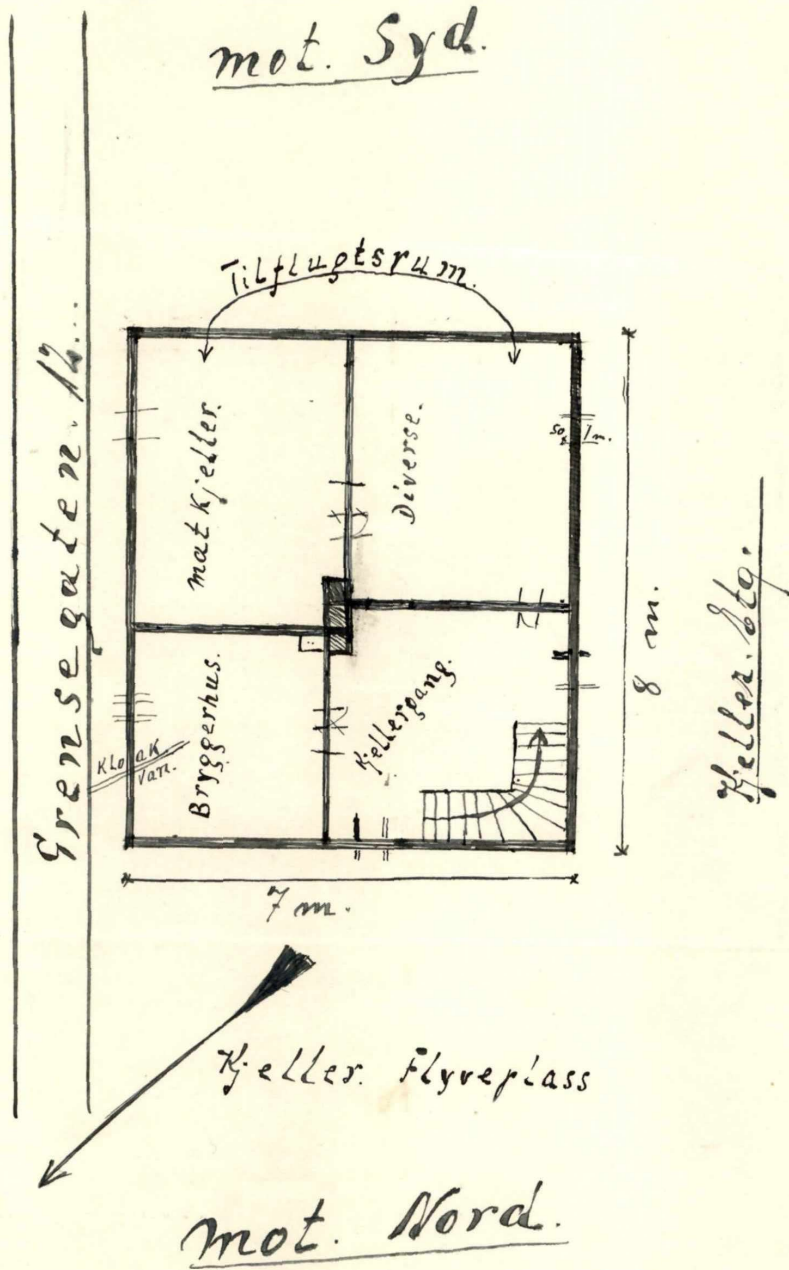
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Grensegata 12.

M: 1:100.

710-40.

H. Solvberg.

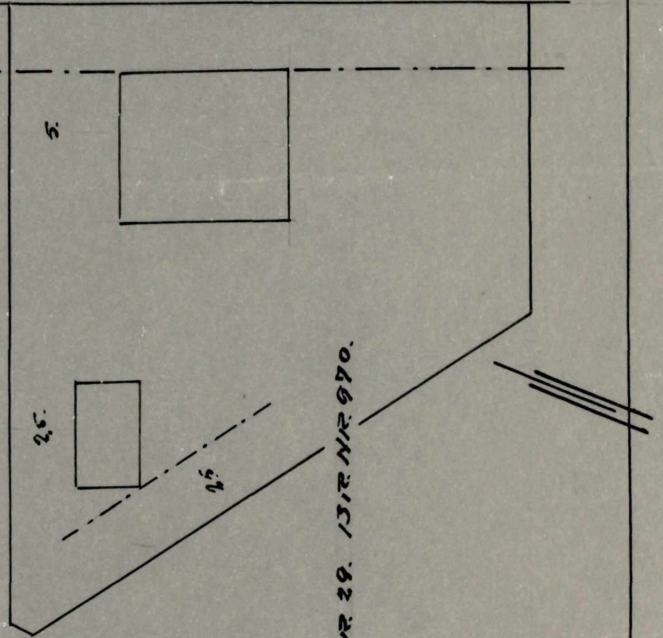
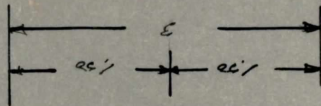
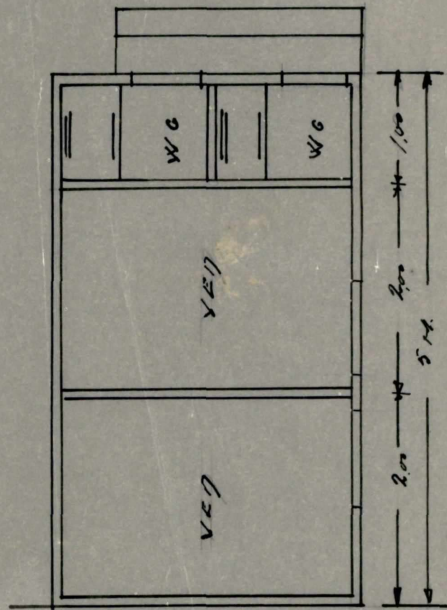
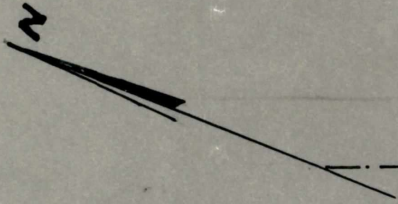
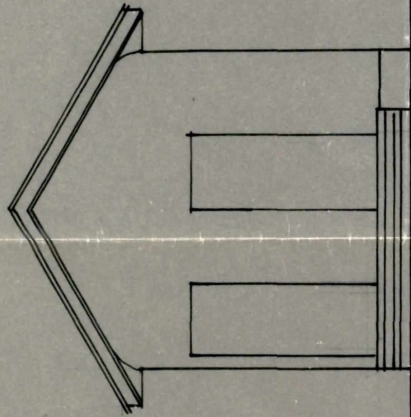
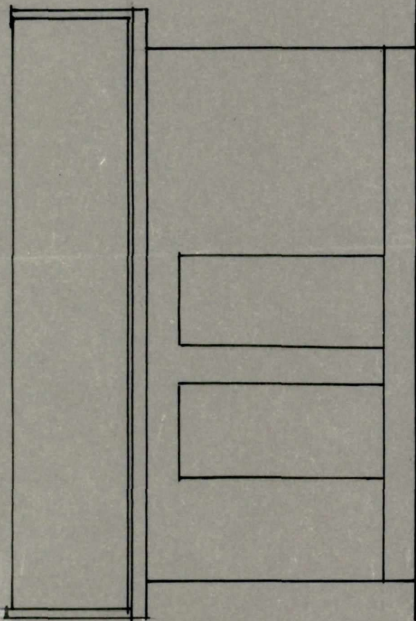


Mr. J. J. J. J.

Mr. J. J. J. J.

UTAHUS OF SITUATION 1012121212
MST. 1.250.

MST. 1.50



GREENE ST. N. R. 12.

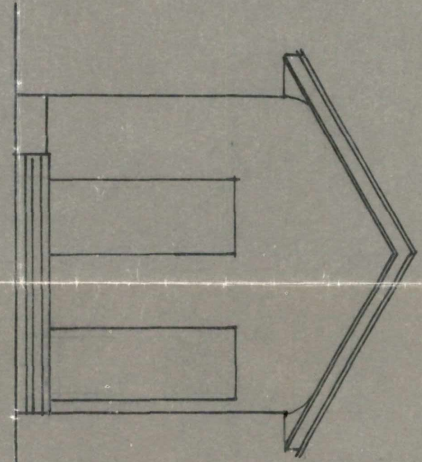
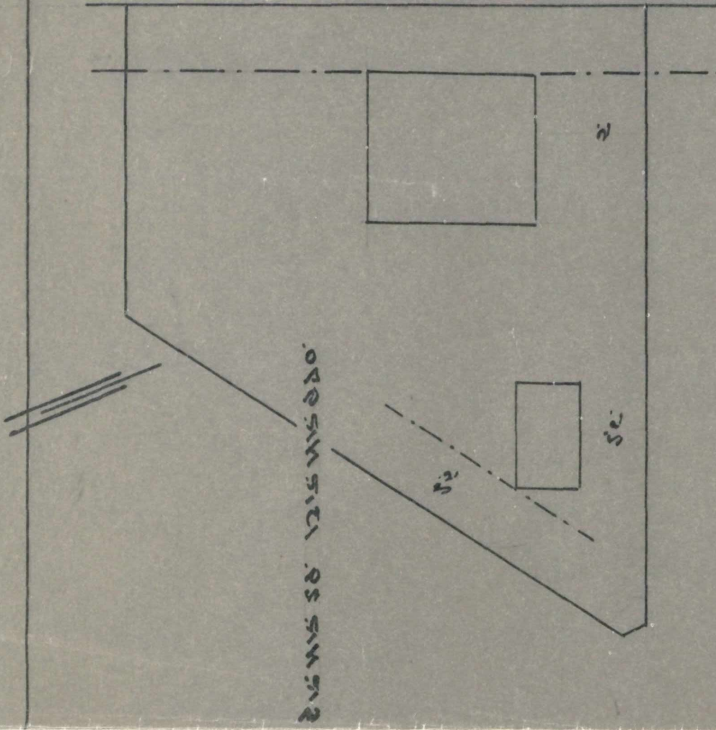
S. R. N. R. 29. 1312 N. R. 970.

Mr. J. J. J. J.

Handwritten text on the left margin, possibly a date or reference number.

Handwritten text at the top of the page, possibly a title or date.

Handwritten letter 'S' at the top right.



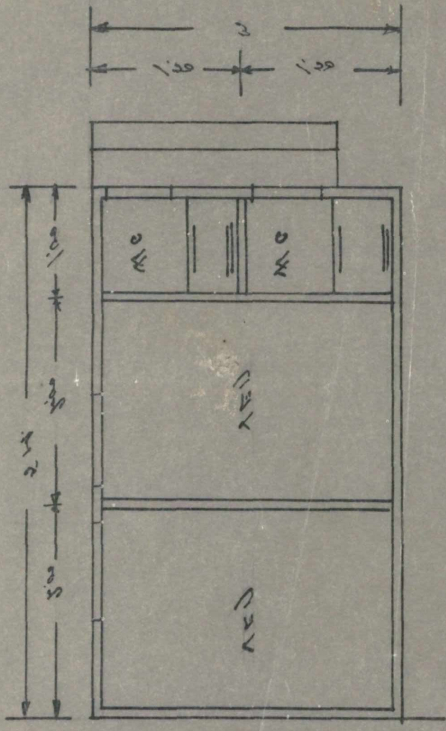
Handwritten text on the right side, possibly a name or title.

Handwritten number '20'.

Handwritten text on the right side, possibly a name or title.

Handwritten text on the right side, possibly a name or title.

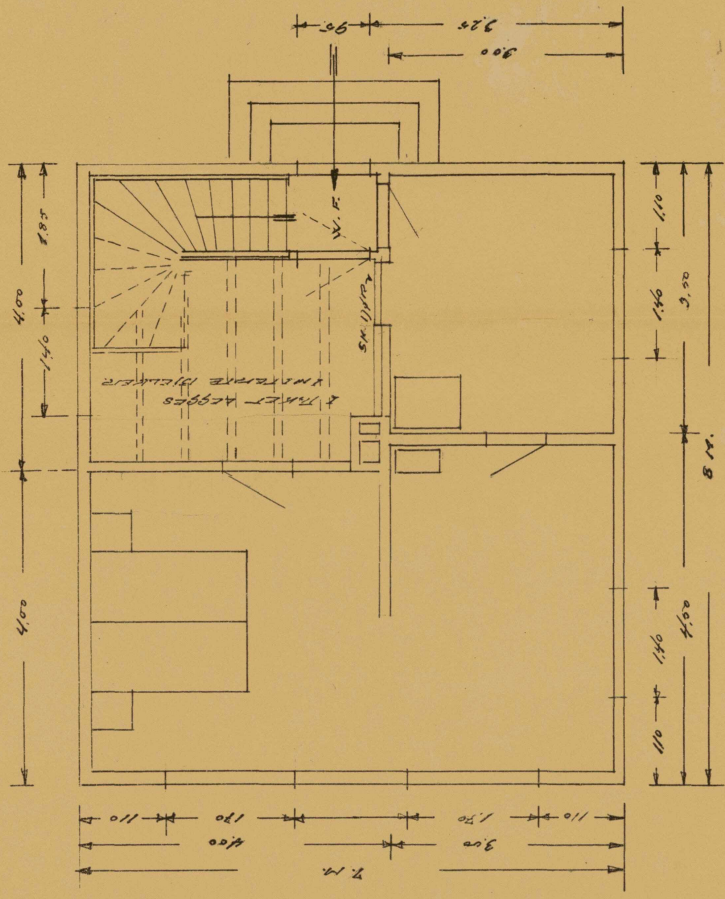
Handwritten text on the right margin, possibly a date or reference number.



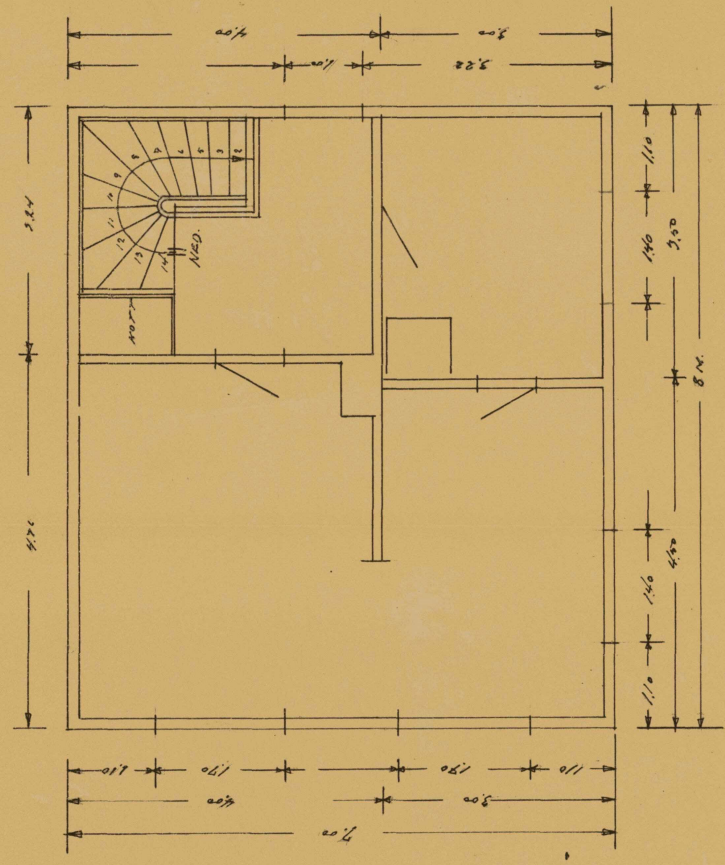
HIR SØLVVEJRG.

GRENSEGT. 12.

MST. 1:50.



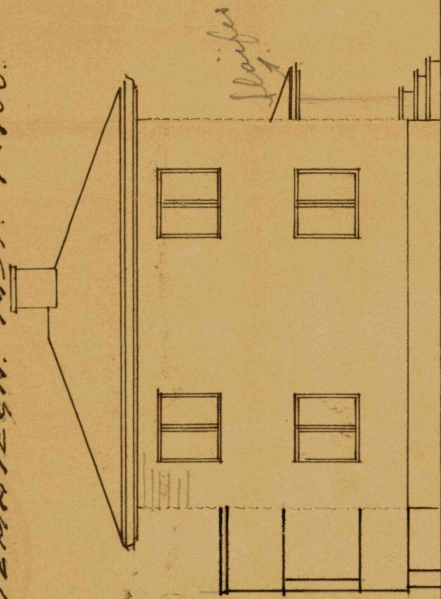
1ST ETG. PLAN.



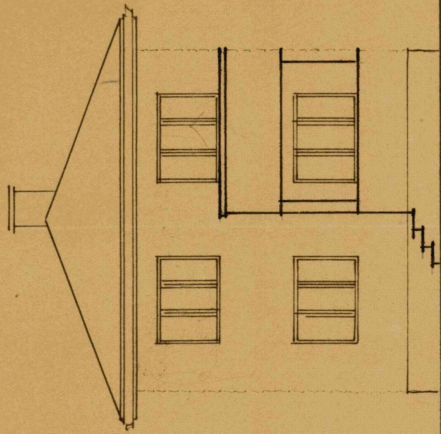
2. OER ETG. PLAN.

M. H. VON S. S. S.

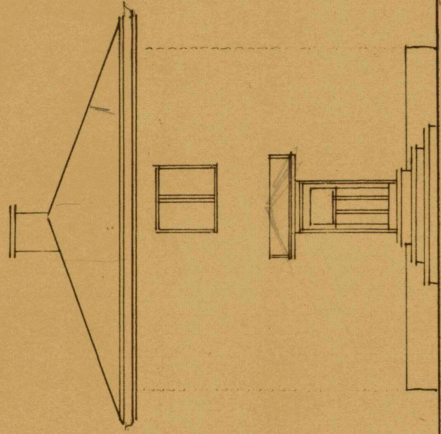
MR. SØLVBERG.
SØLVMATEGN. MAST. 1:100.



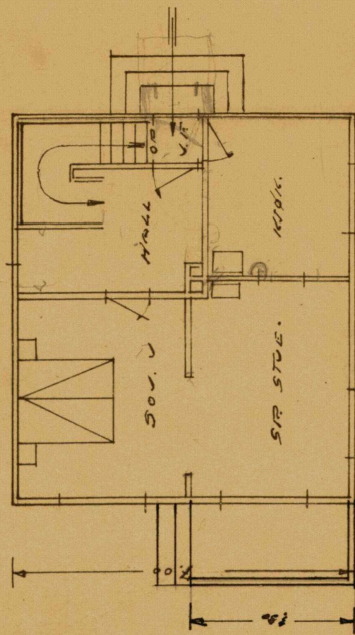
MOT GÆRSEKST



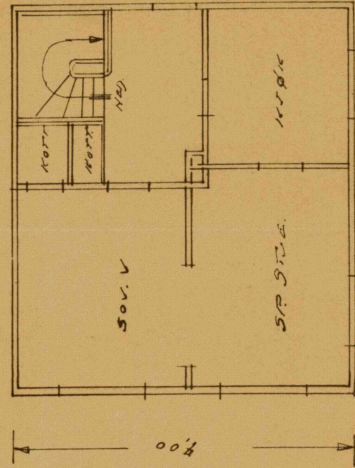
MOT SVI.



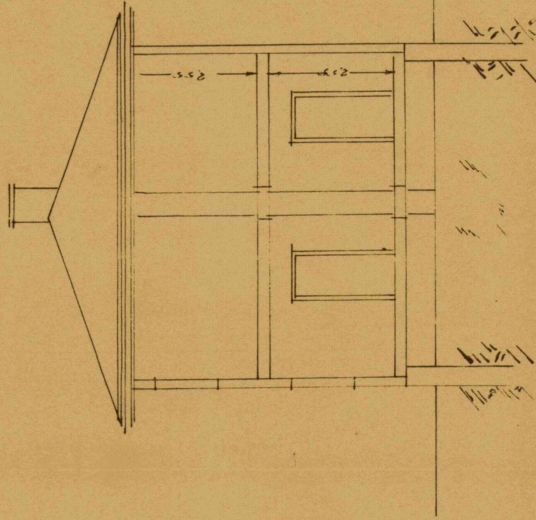
MOT NORD



1ST ETG. 12,00 V.

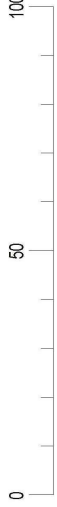


2DAN ETG. 8,00 V.



SNST.

Th. Holten
JULI, 33.



100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Ansvarshavende:

Eier:

Harald S. Hansen.

Helge Sølberg.

Grensegaten

Byggetillatelseskort

vedrørende: Vaaningshus og uthus i Grense- gate nr. 12

godkjent av Lillestrøm bygningsråd, den 19/12-33

Ifølge bygningslov av 22. februar 1924 har den ansvarshavende under straffansvar for Bygningsrådets kontrollør skriftlig minst 2 dager forut å meddele:

- a. når der skal påbegynnes anlegg av fundamenter, samt når drenering er lagt,
- b. hver gang et bjelkelag legges,
- c. når taktekningen skal påbegynnes og pipene er opmurt.

Ennvidere efter utløpet av den bestemte frist for murbygningers innredning:

- d. når skråbånd er påsatt (før paneling ved reisverks- og bindingsverksbygninger),
- e. når gulvplankene skal legges over stubbeloftsfyllen,
- f. når dytning av dører og vinduer er foretatt,
- g. når opførelse av større ildsteder skal påbegynnes.

Forinnen bygningen eller noen del derav tas i bruk har den ansvarshavende efter skriftlig begjæring hos Bygningsrådets kontrollør å erhverve dennes tillatelse dertil.

NB. Dette kort samt bygningsanmeldelsen med tegninger skal alltid has tilstede ved arbeidet. Alle meldinger må innsendes gjennom den ansvarshavende.

Innstilles et påbegynt arbeid i lengere tid enn 2 måneder, må det ikke gjenoptas føre enn Bygningsrådets kontrollør derom skriftlig er underrettet.

Lillestrøm bygningsråd, den 20 febr. 1934



Dato for besigtigelse	Anmerkninger	Besigtiget av
6/3-36.	<p> Kontrolleret paneelbyg på yttør og stort dykk ved indredning for guldvejernes velf. Byggeb. med den nødvendige del </p>	Salvén

Idet pipeattest er erhvervet meddeles herved, overensstemmende med Bygningslovens § 142, færdigattest for omhandlende bygg.

Lillestrøm, den

Bygningsrådets kontrollør.



Grensegata 12.

J.nr.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til
bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lærret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til
Bygningssrådet i *Lillestrøm*

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på mtr.-nr. *29*

Grense gate nr. *12* aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art: ¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art: ¹⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider *Sløping og Gulder.*

Den kalkulerede verdi av byggearbeidet ²⁾ *2000.00.*

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger: § 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse m²
Eldre bebyggelses areal m²
Areal av nybygg m²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾ m²

¹⁾ Stryk under det som passer.

²⁾ Skal fylles ut for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- eller arbeidsrum.

- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:
- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm.² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII.)
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
- § 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger:
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
- § 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)
- § 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
- § 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg.
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:
- § 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
- § 76 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
- § 80 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X.)
- § 81. Isolasjon:
- § 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. XI.)
- § 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
- § 99—103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV.)
- § 104—197. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:
- § 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
- § 109. Klosetter:
- § 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Lillestrøm den 7/10 - 19 40

Helge Sjøberg
byggherre.

Helge Sjøberg.
anmelder.

Harald Thorerud
ansvarshavende.

Kjelleren tillates utført overensstemmende med lov og forskrifter.
Minstehøyde i kjellerrom 2 mtr. Tak i bryggerhus pusses. Avløpsled-
ninger overensstemmende med gjeldende forskrifter.
Pipeattest må erhverves før ildsted tas i bruk. ~~Tegning må innsendes.~~

LILLESTRØM KOMMUNEINGENIØRKONTOR,
7. oktober 1940. A. Simensen (s)

Behandlet i Bygningsrådets møte idag.
Indvilget under befølgelse av bygnings-
lovens forskrifter og stadsingeniørens
bemerkninger.

Lillestrøm bygningsraad, 7/10-40
H. Helgesen
schr.

Ansvarshavende:

Eier:

Harald Thovren

H. Solberg

Byggetillatelseskort

vedrørende: Kjeller under våning 1 i Grense gate nr. 12

godkjent av Lillestrøm bygningsråd den

Ifølge bygningslov av 22. februar 1924 har den ansvarshavende under straffansvar for Bygningsrådets kontrollør skriftlig minst 2 dager forut å melde:

- når der skal påbegynnes anlegg av fundamenter, samt når drenering er lagt,
- hver gang et bjelkelag legges,
- når taktekingen skal påbegynnes og pipene er oppmurt.

Ennvidere etter utløpet av den bestemte frist for murbygningers innreiing:

- når skråband er påsatt (før paneling ved reisverks- og binningsverksbygninger),
- når gulvplankene skal legges over stubbeloftsfylla,
- når dytting av dører og vinduer er foretatt,
- når oppførelse av større idsteder skal påbegynnes.

Før bygningen eller noen del derav tas i bruk har den ansvarshavende etter skriftlig begjæring hos Bygningsrådets kontrollør å erverve dennes tillatelse de til.

NB. Dette kort samt bygningsanmeldelsen med tegninger skal alltid has tilstede ved arbeidet. Alle meldinger må innsendes gjennom den ansvarshavende.

Innstilles et påbegynt arbeid i lengere tid enn 2 måneder, må det ikke gjenoptas førenn Bygningsrådets kontrollør er skriftlig underrettet derom.

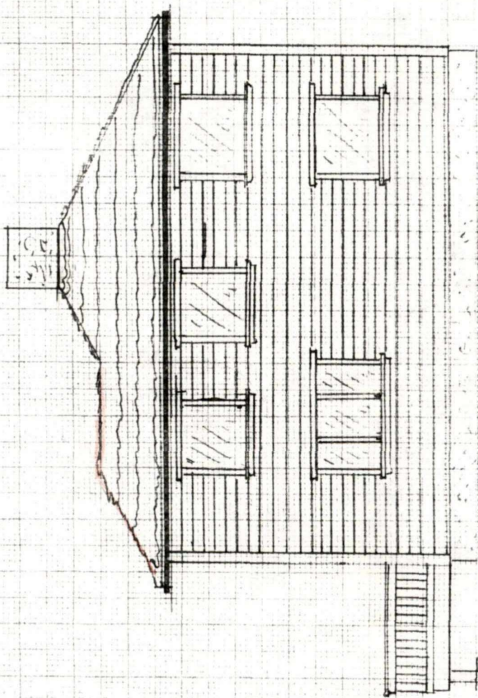
Lillestrøm bygningsråd, den

Dato for besiktigelse	Anmerkninger	Besiktiget av
29/10-40	kontrollert drenering - full 1:100 1.98 m hjeller	H.H.
6/12-40	Ferdig besiktiget byggeri der manglet underpassering av byggingsstaten. Der forfalte kan provisorielt hjellbrøys, vindene var ikke ferdigspilket.	H.H.

Idet pipeattest er erhvervet meddeles herved, overensstemmende med Bygningslovens § 142, ferdigattest for omhandlede bygg.

Lillestrøm, den

Bygningsrådets kontrollør.



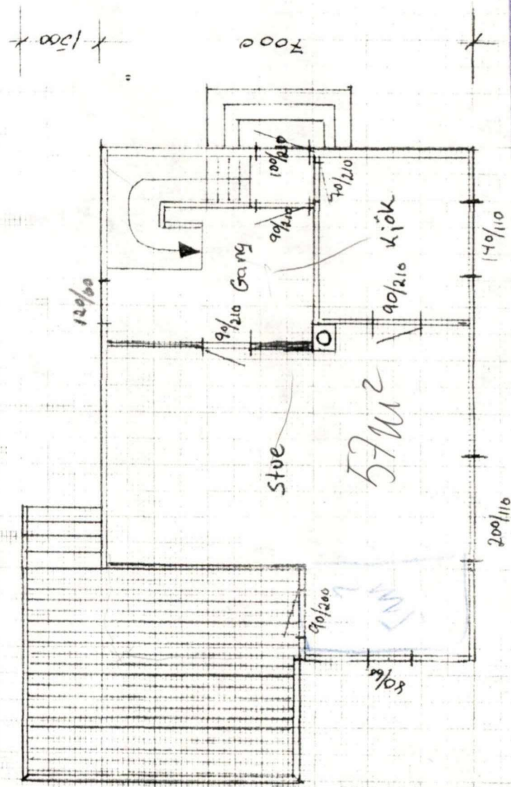
Fasade mot GRENSEGT.

5200

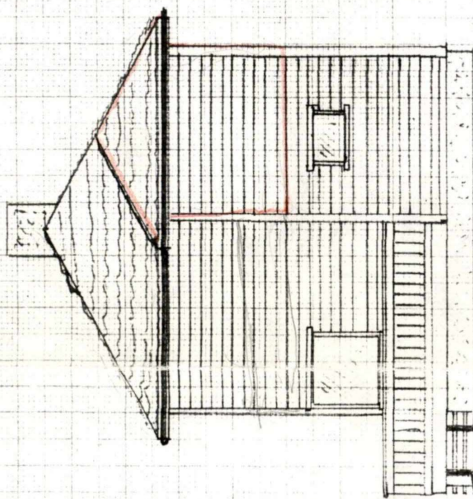
2300 + 1700 +

I. etg.

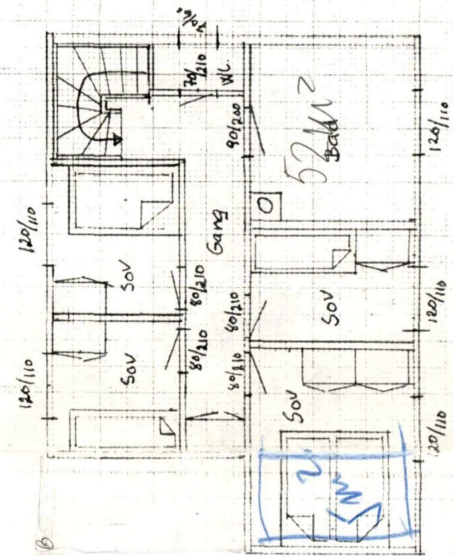
8000



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
 Bilag nr. 3
 Sak nr. 758 / 19 89



Fasade mot SYD



II. etg.

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
 Bilag nr. 3
 Sak nr. 758 / 19 89

Mål. 1:100
 Plan - fasader.
 Byggherre, Solvay Solvay



J. nr. 1220/89

Sak nr. 258/89

Ansvarshavende:
Svein Erik Aaserud

Byggherre: Solveig Sølberg
Grunneier:

Igangsettelses - tillatelse

for tilbygg samt terrasse

på g.nr. 81 b.nr. 970 adr. Grensegt. Sverresgt. 12

godkjent av Skedsmo Bygningsråd den 06.06.89

Overensstemmende med Plan- og bygningslovens § 97 og meddelt ansvarsrett etter § 98 er ansvarshavende/byggherre forpliktet til å rekvirere kontroll ved Bygnings- og kontrollavdelingen med 2 dagers varsel, med unntak for pkt. 15 og pkt. 16, hvor det kreves 1 ukes varsel slik:

1. Før graving påbegynnes, må utstikking og sokkelhøyde være godkjent.
2. Når grunnen er utgravet (fundamentering, pilarer).
3. Når drensledning og avløpsledning er lagt (før tildekking).
4. Når kloakkledninger er lagt (før tildekking).
5. Av all armering (før støping).
6. Av alle jernkonstruksjoner (før innkledning).
7. Av isolasjon av enhver form, utvendig mur, kjeller, murkrone, gulv, vegger og tak.
8. Dytting av dører, vinduer (før tildekking).
9. Av ethvert bjelkelag.
10. Av trekonstruksjoner (når avstivninger er påsatt).
11. Av takkonstruksjon.
12. Når oppføring av piper, peiser og større ildsteder skal påbegynnes kontaktes feiermesteren, tlf. (06) 81 88 68.
14. Leilighetsvise besiktigelse.
15. **Før midlertidig brukstillatelse evt. kan meddeles, må følgende foreligge:**

Attest for godkjent avkjørsel (Driftsavdelingen)

16. **Ferdigbesiktigelse.**

NB. Dette kort samt byggeanmeldelsen med tegninger skal forefinnes på byggeplassen.

Innstilles et påbegynt byggearbeide i lengre tid enn 3 måneder, skal Bygnings- og kontrollavdelingen varsles.

Skedsmo Bygningsråd, den 16.12.93.

Bygnings- og kontrollavdelingen
Jonas Lies gt. 18, 2000 Lillestrøm
Tlf. (06) 89 04 38


Bygnings- og kontrollsjef
Svein Bangsund

DATO FOR BESIKTIGELSE

ANMERKNINGER

BESIKTIGET AV

ok

Rt



SKEDSMO KOMMUNE

Brøtergt. 2, 2000 Lillestrøm
Sentralbord: Lillestrøm (06) 81 07 01

190 -
Bet

Bygningsrådsvedtak

J.nr. 1220/89 Sak nr. 258/89
Vedr. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR TILBYGG SAMT TERRASSE
TIL BOLIGHUS (5 m²).
Byggested Sverresgt. 12, gnr. 81/970
Byggherre Solveig Sølberg
Anmelder samme

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

- ✓ 1. Ansvarshavende må være godkjent.
- ✓ 2. Avgifter for tilsyn må være betalt.
- ✓ 3. Gravetillatelse for tomten må være undertegnet.
- 4. Rørleggerarbeidet må være anmeldt av rørlegger og godkjent.
- 5. Redegjørelse for konstruksjoner m. nødvendige tegninger og beregninger skal innsendes i 2 ekspl.
- 6. Eventuelt fyringsanlegg/ventilasjonsanlegg skal anmeldes særskilt til brannsjefen.

Spesielle betingelser:

Ansvarshavende må godkjennes av bygnings- og kontrollavdelingen.

BYGGEARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR BYGGETILLATELSESKORT ER LØST

Før byggetillatelseskort utstedes må ovenfor nevnte betingelser være oppfylt.
Byggetillatelseskortet gjelder i 3 år.

Skedsmo Bygningsråd, den 6/6-89

Svein Bangsund
Bygnings- og kontrollsjef

Sak nr. 258/1989

J.nr. 1220/1989

Saksb. J. Amundsen

Byggested: Sverresgt. 12, gnr. 81/970
Byggherre: Solveig Sølberg

SØKNAD OM BYGGETILALTELSE FOR TILBYGG SAMT
TERRASSE TIL BOLIGHUS (5 m²)

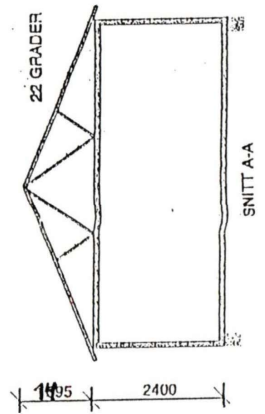
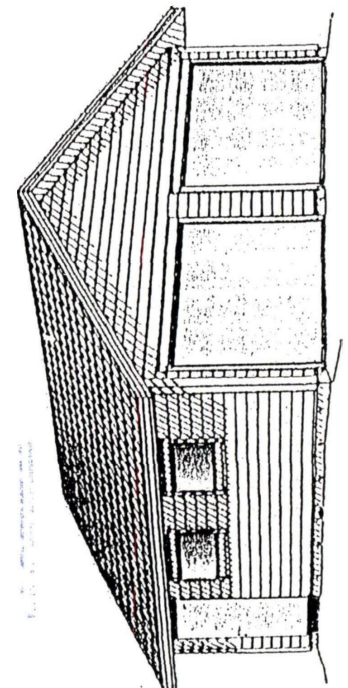
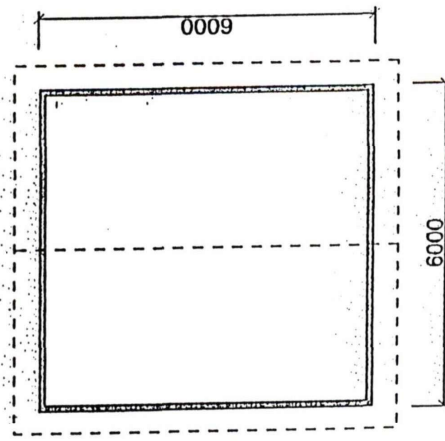
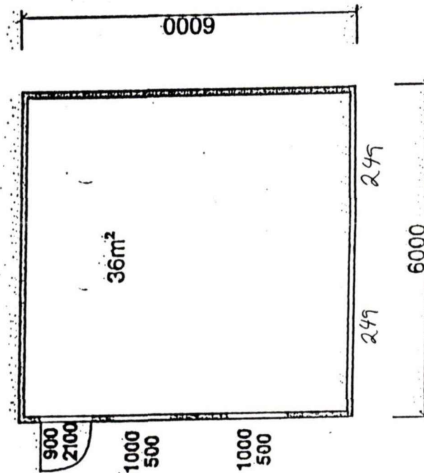
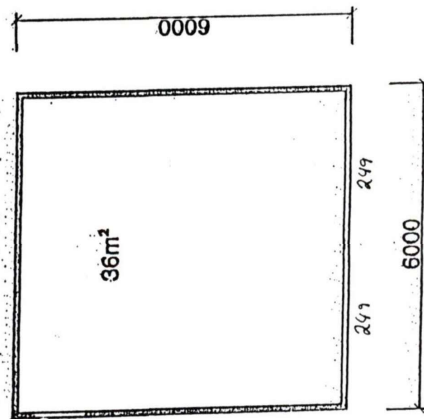
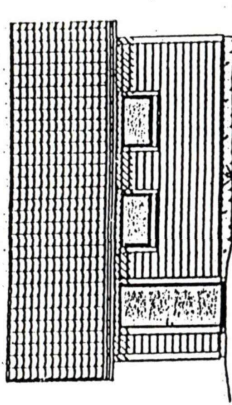
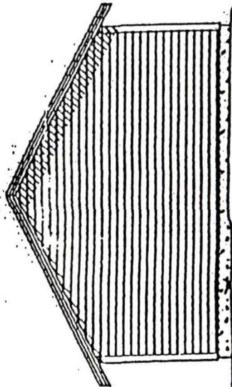
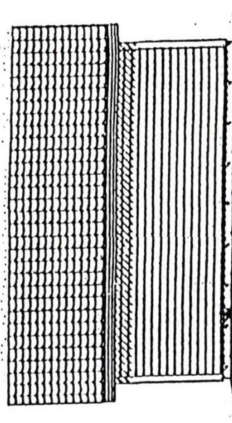
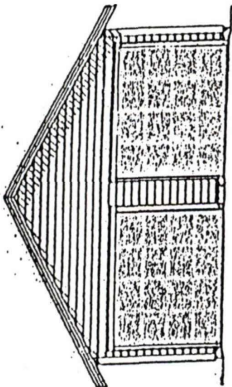
Eiendommen er i gamle Lillestrømplanen regulert til åpen villa-
messig bebyggelse i 2 etasjer.
tillatt utnyttelse er 15 % av tomtens nettoareal og overskrides
ikke av omsøkte tilbygging.

VEDTAK:

Byggesøknaden godkjennes.

Ansvarsahvende må godkjennes av bygnings- og kontrollsjefen.
(06.06.1989)

E-1



SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
14. JUL. 2003

Bilag nr. _____
Sak. nr. _____

MAXBO Interiør-Service
SKJERVAVEIEN 44, 2010 STRØMMEN
TELEFON 64 83 47 00, TELEFAX 64 83 47 01

ROMERIKS GARASJEN
Enkelgarasje type Kløfta
Grunnflate: 6,0m x 6,0m
Målestikk 1:100

Tegningen er ikke beregnet som erstatning.



SKEDSMO KOMMUNE

- møtestedet på Romerike

Teknisk sektor

Byggesaksavdelingen

Melding om vedtak

Solveig A. Sølvberg
Grensegata 12
2000 LILLESTRØM

Deres ref: Vår ref: Saksbeh: Arkivkode: Dato:
 03/03058-2 Jon Kristian Klausen, 66938315 81/970 16.07.03

Delegert sak - utv.saksnr. 03/458

Melding om tiltak - garasje og riving av eksisterende uthus

Melding om byggetiltak, jf pbl § 86 a.

TILTAK: Nybygg - Garasje, uthus, anneks til bolig
TILTAKETS ADRESSE: Grensegata 12
EIENDOM: Gnr 81 bnr 970 i Skedsmo
MELDER: Solveig A. Sølvberg, Grensegata 12, 2000 LILLESTRØM
TILTAKSHAVER: Solveig A. Sølvberg, Grensegata 12, 2000 LILLESTRØM
BRA (NS 3940): 34 m²

VEDTAK

Meldingen aksepteres.

Tiltakshaver har ansvaret for tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter, samt kommunale vedtekter for øvrig.

Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, opplyse om tiltakets plassering slik det er utført. Jf. saksforskriften SAK § 20 nr. 3.

- *Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas, jf. saksutredningen pkt. 3.1.*
- *Behandlingsgebyr skal betales, jf. saksutredningen pkt. 3.2.*

Vedtaket kan påklages etter forvaltningsloven kap VI.

Søksmål om lovmessigheten av, eller krav om erstatning i forbindelse med, kommunens vedtak kan ikke reises dersom De ikke har benyttet adgangen til å klage over vedtaket og klagen er avgjort av fylkesmannen. Dette gjelder ikke dersom det har gått mer enn 6 måneder fra klagen ble framsatt og det ikke skyldes forsømmelse fra Deres side at klagen fortsatt ikke er avgjort av fylkesmannen. Se tvistemålsloven § 437 første ledd.

SAKSUTREDNING

1. Bakgrunn:

Melding om byggetiltak etter pbl § 86 a, innregistrert 14.07.03. Meldingen er gitt i eget skjema og med henvisning til tegninger og situasjonskart.

Referanse:

- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, planident 332/01.

2. Tiltak:

Tiltaket gjelder Riving av eksisterende uthus og oppføring av ny dobbelgarasje. En legger til grunn at ingen av naboene kommer med merknader innen fristens utløp.

Vilkårene for behandling etter pbl § 86 a anses oppfylt. Dokumentasjonskrav etter saksforskriften SAK § 20 anses å være tilfredsstillende.

Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med reguleringsplan og dens intensjoner.

3. Spesielle vilkår:

3.1 Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas.

Jf. Forskrifter etter forurensningsloven § 32 annet ledd om håndtering av Bygg- og anleggsavfall, 14. mai 2000.

3.2 Behandlingsgebyr beregnes etter regulativ:

pkt 1.2.3 Tiltak etter pbl § 86 a. Areal (tiltaksdel) – BRA 34 m².

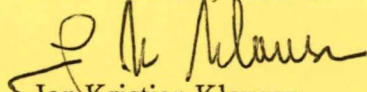
Jf. Gebyrregulativ for byggesaksbehandling i kommunen.

4. Konklusjon:

Meldingen kan aksepteres.

Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, opplyse om tiltakets plassering slik det er utført. Jf. saksforskriften SAK § 20 nr. 3.

Etter fullmakt, 16.07.03


Jon Kristian Klausen
Ingeniør / konsulent

Vedl: 1. Kopi av melding med dokumentasjon.
2. Opplysning om klagerett.



SDK CONSULT STIAN DEHLI KRISTOFFERSEN
Leil. 206 Adolph Tidemands gate 23
2000 LILLESTRØM

DERES REF: VÅR REF:
2015/21324

SAKSBEHANDLER:
Per Egil Johnsen, 66938404

DATO:
16.05.2017

Saksnr.:2015/21324
Vedtaksnr.(DS):17/451

Ferdigattest - tilbygg bolig - ny utvendig trapp til kjeller - gnr 81 bnr 970 - Grensegata 12

VEDTAK

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Tilbygg Enebolig, Grensegata 12 12, 2000 LILLESTRØM

Gnr: 81	Bnr: 970	Festenr:	Seksjonsnr:
BRA: 16,60 m ²			
Vedtaksnr. 15/1069	Vedtaksdato 17.11.2015	Vedtak Tillatelse til tiltak.	

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra ansvarlig søker, datert 10.04.2017. Komplette anmodning 11.05.2017.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Skedsmo kommune.

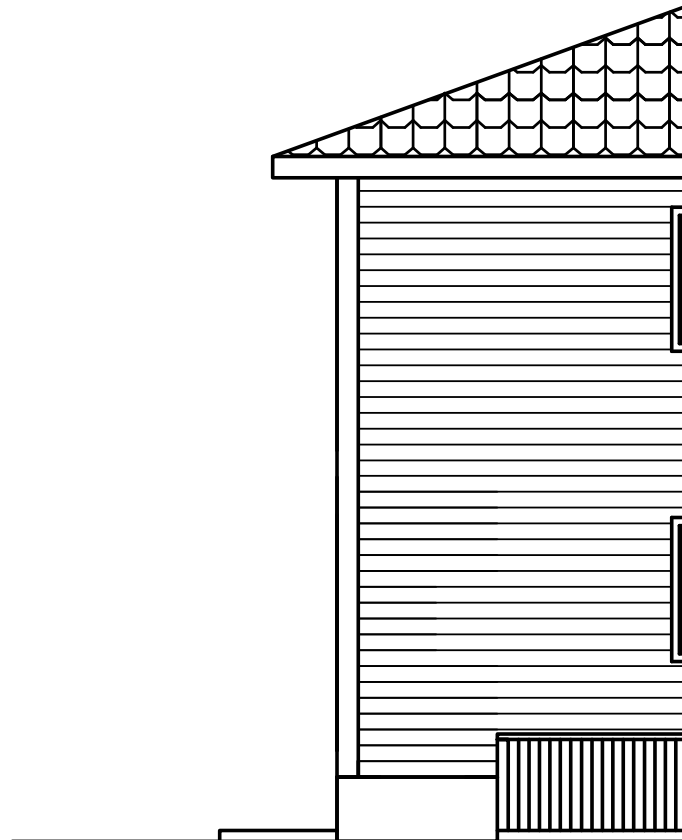
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Per Egil Johnsen
overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Redar Faris Grensegata 12 2000 LILLESTRØM



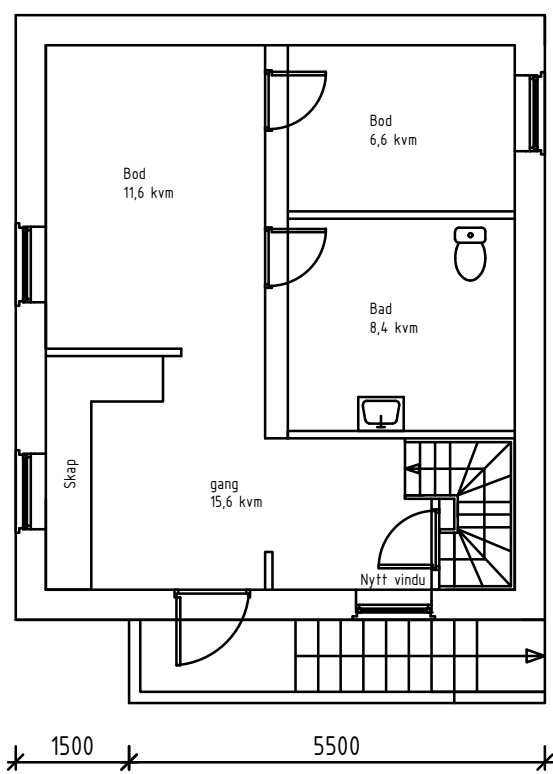
Fasa

REV	ANT	REVIDERINGEN GJØR
G.- OG B.NR:		81/970
TILTAKSHAVER:		
ADRESSE:		Grenseg
TEGN. INNH:		
Adolph tidema		

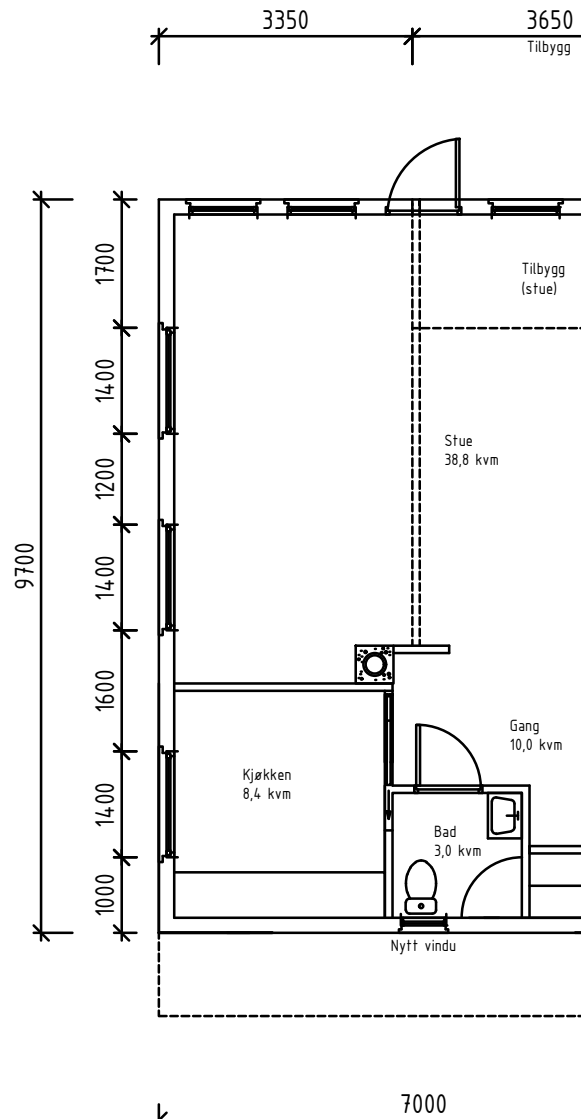


de Nord

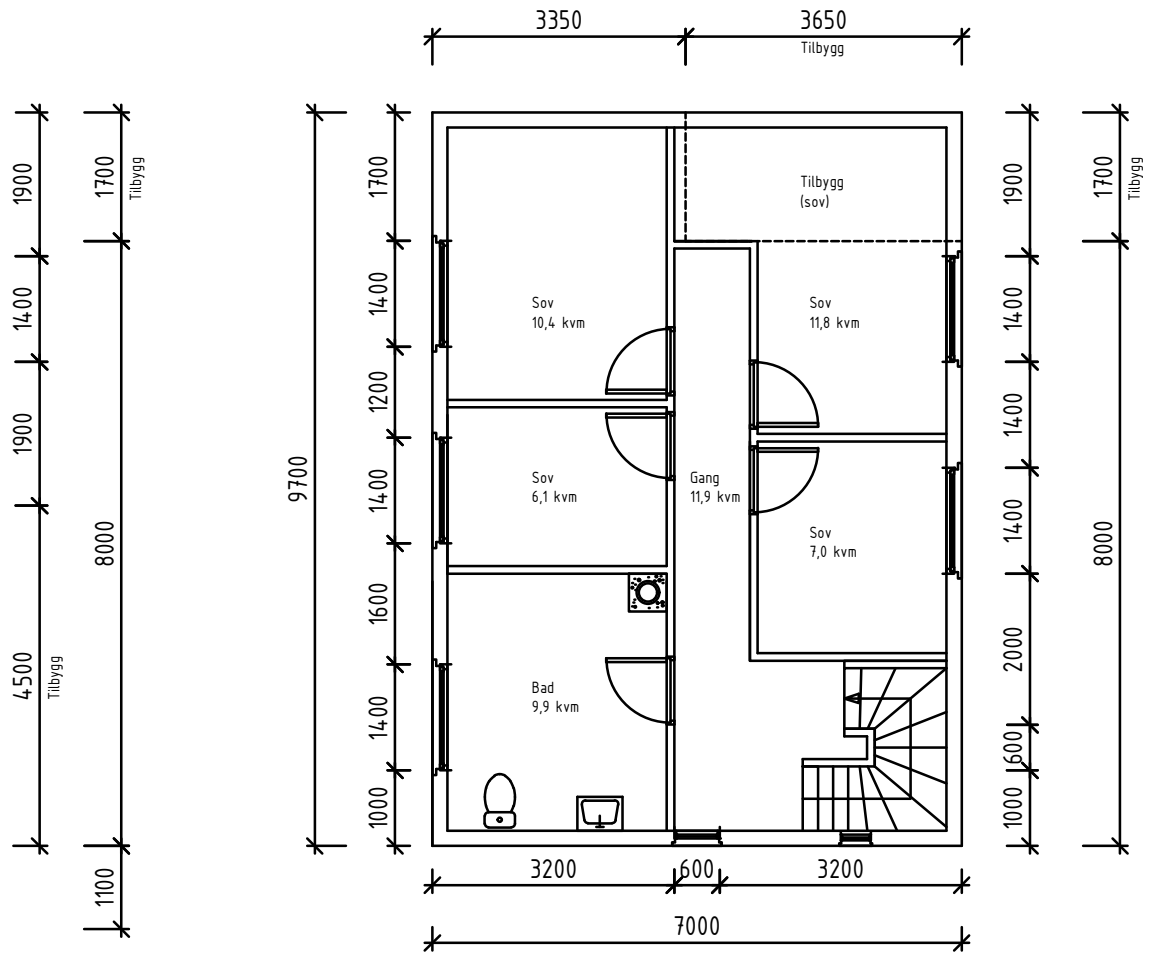
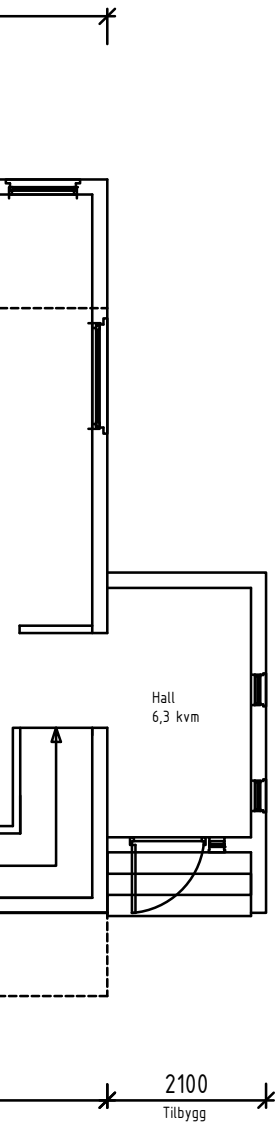
EIDER		SIGN.	DATO
	MÅLESTOKK:	1:100	
	TEGNET DATO:	11.05.17	
ata 12, 2000 Lillestrøm	TEGNET AV:	Stian Dehli kristoffersen	
	UNDERSKRIFT:		
SDK Consult	TEGNINGENS NUMMER:		REV.
nds gate 23, 2000 Lillestrøm	00-001		
tlf 95 85 35 39			



8000



Eksisterende BYA: 61,7 m²
 Tilbygg BYA: 6,2+9,5 m²
 Ny BYA: 77,4 m²



Plan 2.etg

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
G.- OG B.NR:	81/970	MÅLESTOKK:	1:100	
TILTAKSHAVER:		TEGNET DATO:	11.05.17	
ADRESSE:	Grensegata 12, 2000 Lillestrøm		TEGNET AV:	Stian Dehli Kristoffersen
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:		
SDK Consult Adolph tidemands gate 23, 2000 Lillestrøm tlf 95 85 35 39			TEGNINGENS NUMMER:	REV.
			00-001	



Legnforklaring

- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon

- Andre tiltak
- Bygning tiltak, endring
- Bygning tiltak, nybygg
- Bygning tiltak, riving
- Samferdsel tiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig
- Middels nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Mindre - lite nøyaktig
- Unøyaktig
- Omtvistet grense
- Hjelpelinje vannkant
- Hjelpelinje vegkant
- Fiktive hjelpelinjer
- Hjelpelinje punktfaste



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 10.07.2024





klaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89



Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 10.07.2024

*Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.*



tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmeglere.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600005831/pxdmibyrl>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: <https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Madeleine Skjevik

EIENDOMSMEGLER | PARTNER | SALGSLEDER

47 25 54 30

mas@eie.no

EIE Lillestrøm

Premium rådgivning

EIE Lillestrøm

Møt en eiendomsmegler på Lillestrøm med høy lokal kunnskap, som kjenner Romerike veldig godt.

Vi i EIE Lillestrøm kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no