

Æ

Innleggen 35

1925 Blaker • 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



Binh Nguyen

EIENDOMSMEGLER

99 48 88 66

binh@eie.no

EIE Lillestrøm

INNHOLD

| | |
|-------------------------------|-----|
| Dette må du vite | 7 |
| Ditt nye hjem? | 16 |
| Informasjon & dokumenter | 146 |
| Kort om oss | 189 |

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

Innleggen 35, 1925 BLAKER

MATRIKSEL

Gnr. 306 Bnr. 52 i Lillestrøm kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 211 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 163 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 48 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 35 kvm

AREAL

Primærom: 156 kvm, Bruksareal: 211 kvm, BRA-i: 163 kvm, BRA-e: 48 kvm, TBA: 35 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

1984

TOMT

Eiet tomt 1523 kvm

PRISANTYDNING

4 990 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Henrik Huso V/anticimex Takstdato: 18.09.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 124 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 990 000,-))

kr 125 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 115 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 131 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 9 754 pr. år Estimert beløp for 2023. Renovasjon, oppmøtegebyr minirensesanlegg, kontroll og tilsyn spredt avløpsanlegg, slam/septik m3, feie- og tilsynsgebyr.

EIER

Anne Kristin Digerås

Beskrivelse

PARKERING

Parkering i dobbeltgarasje på 47 kvm med 2 porter. Ellers parkering på egen tomt.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Du har nå muligheten til å bosette deg i landlige og flotte omgivelser på Blaker i Lillestrøm kommune! Blaker ligger attraktivt til langs Glomma-elven. Den innholdsrike eneboligen ligger landig til med marka som nærmeste nabo. Dette sjarmerende tettstedet er omgitt av flott natur med nærhet til fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter! Kort vei til en rekke fasiliteter og servicetilbud blant annet på Sørumsand. Ca. 5,4 km til Blaker togstasjon hvor tog og ekspressbuss tar deg til Oslo på ca halvtimen.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Joker, som også er søndagsåpen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Fokus butikksenter på Sørumsand et variert utvalg. Lillestrøm, Strømmen og Oslo ligger også godt innen rekkevidde.

BEBYGGELSE

Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse med nærliggende landbrukseiendommer.

TOMT

Eiet tomt, 1523 kvm

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

Barnehager, skoler og fritid (bil)

Ved søknad kan barn få innvilget gratis skyss med skolebuss.

Blaker barneskole (1-7 kl.) 7.2 km (11 min)

Sørumsand skole (1-7 kl.) 8,7 km (14 min)

Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 6.6 km (11 min)

Sørumsand videregående skole 7.6 km (13 min)

Hvam videregående skole 20.3 km (24 min)

Camembert'n barnehage (0-6 år) 4.7 km (8min)

Jensrud Gårdsbarnehage (0-6 år) 5.2 km (9 min)

Blaker barnehage (0-6 år) 6.9 km (9 min)

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Med bil tar det ca. 8 min til Sørumsand, 12 min til Aursmoen, 24 min til Lillestrøm og 40 min til Oslo S.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, hvorav nærmeste holdeplass er Kveli og ligger ca. 900 meter fra boligen.

FRITIDSTILBUD

I Blaker finnes det fotballbane, lysløype, idrettshall, treningscenter, svømmehall og tennisanlegg. Her finner du også Blaker Skanse, kultursentrum i Sørums kommun, hvor det arrangeres mange aktiviteter i løpet av året, som blant annet markeder, konserter, forestillinger og 17. mai feiring. I tillegg er det kort vei til Bingsfossen med fine sandstrender, svaberg og nydelig beliggenhet ved Glomma. Det er en kort kjøretur til Kuskerudnebben og Rånåsfoss Familiebad - to utendørs badeanlegg som holder åpent hele sommeren. Like i nærheten finner du også Motangen, der det arrangeres både enkeltkonserter og festival.

Hjorteparken ligger rett på andre siden av veien nede ved utkjøring til kompveien og er et fantastisk sted for barn og hele familien. Her kan dere hilse på mange forskjellige dyr som hjort, hester, sauer, geiter, kaniner, marsvin, griser, høns, påfugl, gjess, ender, emuer, lamaer, esel og kyr. De har også ponniridning, klatreløyper, naturlekeplasser, høyhopping og turløype i skogen med pedagogisk innhold. De selger enkel mat og drikke og har sitteplasser både inne og ute. Medbrakt er også tillatt. Her tilbyr de også varme griller.

Innhold

INNEHOLDER

U.et: Entré, hall, kjellerstue, soverom, kontor, toalettrom, vaskerom og bod

1. et: Gang, stue - spisestue, kjøkken 2 soverom og bad

Balkong på 9 kvm

Terrasse på 26 kvm

Stor dobbeltgarasje på 47 kvm

BYGGEMÅTE

Enebolig med underetasje oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform teknet med takstein. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 2-lags glass.

Standard

STANDARD

Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom fra byggeår, oppgradert med flis på flis og innredning fra 2023. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate med takplater. Vegghengt servantinnredning med skuffer og ovenpåliggende dobbel servant med ett-greps armaturer. Speil med lys og stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.

Våtrom - Vaskerom kjeller

Vaskerom fra byggeår. Gulvflate med malt betong med gulvvarme. Veggflater med malt panel og malt. Himlingsflate med malt panel. Vegghengt utslagsvask med to-greps armatur. Varmtvannsbereider plassert i hjørne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Avtrekksventiler plassert på vegg og i himling.

Kjøkken - 1.etasje

Kjøkkeninnredning fra 2013 med profilerte fronter. Benkeplater av laminat med nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Kjøkkenplater mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap, komfyr og mikroovn i høyskap, oppvaskmaskin i benk og nedfelt platetopp. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Lekkasjestopper under kjøkkenbenk. Gulvoverflate av laminat. Veggflater med malte panel. Himlingsflate med malt panel.

Toalettrom (Ikke våtrom) - Kjeller

Toalettrom fra 2018. Gulvflater belagt med laminat og gulvvarme. Veggflater med malt panel. Himlingsflate med malt panel. Vegghengt servantinnredning med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med sidelys og stikkontakt på vegg over servant. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert på vegg.

Øvrige rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malt panel, tapet og brystpanel. Himlingsflater med takplater. Profilerte innerdører og innerdør med glassfelt. Naturlig og balansert ventilasjon. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad 1.etasje

Vannrør: Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt

tettesjikt etableres. Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Fornyning av slukmansjett og klemring bør påregnes. Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 8 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Avløpsrør (ink. sluk): Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.

Våtrom - Vaskerom kjeller

Vannrør: Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstillende ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres. Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 17 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken - 1.etasje

Annet: Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt må etableres.

Rom under terreng

Overflater vegger: Fuktskjolder/-merker observert på vegger på soverom 4. Tiltak for å stoppe fukt må påregnes. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser bør påregnes for å fastlegge eventuelle tiltak. Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger): Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 69,7 %, temperatur 19,4 grader C og duggpunkt 13,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktindikatorinstrument viser utslag som innebærer forhøyede fuktverdier i kjellevegg på soverom 4. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Loft - uinnredet / råloft

Overflater: gulv Det er observert spor etter aktivitet av gnagere. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.

Innvendige trapper

Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Det er kun rekkverk/håndløper på en side på deler av trappen. TG 2 i henhold til NS 3600.

Etasjeskiller - 1.etasje

Skjevhetmåling: Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 20mm i stue og 8 mm på soverom 1.

Etasjeskiller - Kjeller

Skjevhetmåling: Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 19 mm i gang og 11 mm i kjellerstue.

Tekniske anlegg

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Deler av vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Elektrisk anlegg

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Som følger av manglende samssvarerklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Dører og vinduer

Vinduer: Vinduer som er av eldre dato, har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking): Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholdsog eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer): Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Terrasser / platting på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer): Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Drenering

Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark: Det er observert fuktmerker på vegg. Tiltak for å stoppe fuktinnslag må påregnes. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/ omfang.

Alder: Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreningssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke

observerte tegn på fuktinnsig eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger): Vannledningen opplyses av selger å ikke være tilkoblet offentlig ledning. Avløpsledningen opplyses av selger å ikke være tilkoblet offentlig ledning. Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vannrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Kommentar:

Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller rom for varig opphold ikke tilfredsstillende kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv. Vinduet er for lite. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Underetasje - i henhold til takst er kontoret satt opp til soverom. Kan oppdateres i salgsoppgaven til 2 soverom.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: 2000 - Renoverte badet.

2013 - Nytt kjøkken (Norema). Installert varmpumpe.

2015 - Ny terrasse.

2017 - Flislagt pipe ny rent brennede ovn.

2018 - Ny markise. Ny biovac. Ny sikringsskap. Etablert wc-rom.

2023 - Pusset opp bad (flis på flis).

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest på eiendommen fra 2/5-1984

Det foreligger byggetillatelse for garasjen fra 8/8-1986

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen dater 25.05.1983. I byggetegninger er rom i kjeller omtalt som snurre dass i dag definert som soverom, klær er i dag definert som wc-rom, hobbyrom er i dag definert som kjellerstue (boligens tilleggsdel - det vil si rom som ikke er godkjent for varig opphold). Arealene er likevel medtatt i takstrappert som henholdsvis primær- og sekundærrom. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap med automat- og skrusikringer, oppgradert i 2018

er plassert i entré.

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

OPPVARMING

Selgers strømforbruk var for 2022 ca. 16 830 kW/t

Boligen er oppvarmet via:

Elektrisk via panelovner

Varmepumpe (fra 2013), varmegjenvinning, varmekabler, rentbrennende ovn og peis

Varmekabler på bad i 1.etg, vaskerom, kjellerstue, hall, et soverommet og wc-rom

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul - Energiforbruk E

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 9 754 pr. år Estimert beløp for 2023. Renovasjon, oppmøtegebyr minirensanlegg, kontroll og tilsyn spredt avløpsanlegg, slam/septik m3, feie- og tilsynsgebyr.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Kr. 4 761,00,- Mat/restavfall 140 liter

Kr. 676,25,- Feie- og tilsynsgebyr

Kr. 1 186,00,- Oppmøtegebyr minirensanlegg

Kr. 959,00,- Kontroll og tilsyn - spredt avløpsanlegg

Kr. 2 172,00,- Slam/Septik m3

Samlede kostnader:

Kommunale avgifter: 9 754,-

Eiendomsskatt: 3 381,-

Internett: kr 549,- pr mnd for fiber fra GlobalConnect

Totalt energiforbruk pr år er ca. 16 800 kW/t

Brøyting: kr 4000,- for sesongen 2022/23 (Spesielt snørikt)

Vann: Kr 2 150,- pr år for andel i Blaker vannverk.

Varmegjenvinning, filter: 787,- (1x per år)

Biovac: 2525 kr x2 pr år (3 servicer pr år)

Lillestrøm kommune utfører 1 tømming pr år og er medregnet i kommunale avgifter som er kr 629 (medregnet feiing og søppeltømming,) pr mnd. Altså 5.050 pr år hvor da service er inkludert.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til: 3381 kr for 2023.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter, vann, avløp (Biovac), strømforbruk, forsikringer, tv-og bredbånd, eiendomsskatt, m.m. Listen er ikke uttømmende.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 337 688,- Som sekundærbolig Kr. 5 083 213,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber.

Vanninntaksrør i kobber plassert på vaskerom.

Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.

Synlige avløpsrør i plast.

Stakeluke er plassert på vaskerom.

Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.

Varmtvannsbereder på 200L fra 2009 plassert på vaskerom.

Varmepumpe i stue fra 2013.

Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert på kaldtloft.

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

DIVERSE

Utdrag hentet fra selgers egenerklæringsskjema:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats.

Firmanavn: TB Hansen, VVS Viken, Sørumsand Rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Lagt flis på flis og nytt baderomsmøbel med røropplegget 2023. El arbeid av VF elektro. Dusj montert av Sørumsand Rør. Røropplegg til vask, er kontrollert av VVS Viken m.

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

Ja, kun faglært.

Firmanavn: Lagt ut ny BioVac i 2018, med nytt utdrag, med godkjenning fra Sørums kommune

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Brødrene Søgård AS, biovacanlegg og røropplegget, Glomma elektro AS, el arbeid, BioVac

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

Ja. Kommentar: Har ikke observert selv, men ifølge takstrappporten er det påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenning i kjellergulv og grunnmur.

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

Ja. Kommentar: Ikke observert, men noe mindre riss og sprekker, ble avdekket på grunnmur i forbindelse med med takstrappporten.

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

Ja. Kommentar: Observert maur ute, eiendommen ligger inntil skogsområde. Det ble tatt noen mus i feller for mange år siden, men jeg har hverken sett eller gått mus i feller på flere år.

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

Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats.

Firmanavn: Bygd ny terrassebordet 2015. De fleste glassbvinduene er byttet ut under en periode fra 2012 til 2023. Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Glassmester Reidar Hesler AS og Noractor AS

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

Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats.

Firmanavn Aurskog ventilasjon, Aurskog elektrisk , TB Hansen, Glomma elektro AS og VF elektro AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Lagt ut BioVac i 2018, nytt SL 4R varmegjenvinning i 2009, (filterbytte hvert år, filtrene blir sendt or post og hentes på PK. Nytt sikringskapp 2018, nytt kjøkken 2013 med nytt el opplegg på kjøkken og hvitevarer. Nytt WC rom med nytt el opplegg 2018. Nytt bad med nytt el opplegg 2023. Soverom oppe, nytt el opplegg 2023.

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

Ja. Kommentar: Kontrollert 2023

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

Ja. Kommentar: 2023 TB Hansen

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)?

Ja. Kommentar: Privat vei siste del av veien, vedlikeholdes ved behov, snøbrøyting (med strøing ved behov). Betales i henhold til andel av vei.

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?

Ja. Kommentar: Noen få mus tatt i felle for flere år siden.

TILLEGGSKOMMENTAR

Boligen er jevnlig malt, gjennom malt siste 5 år, garasjen malt i 2020, balkong og terrasse er malt 2023, oljebeiset terrassegulv 2024. .!

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

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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 / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1983/5385-1/9 Bestemmelse om veg
04.07.1983

rettighetshaver:Knr:3205 Gnr:306 Bnr:52

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Servituten gjelder at gnr. 106 bnr. 52 har rett til bruk av adkomstveg fram til denne eiendom.

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

For avløp har boligen eget Biovacanlegg.

For vann til boligen er dette fra privat vannverk, Blaker vannverk.

Den siste veistubben på ca 400 meter er privat og vedlikeholdet av denne deles mellom disse 5 husstandene.

Vann: Kr 2 150,- pr år for andel i Blaker vannverk.

Biovac: 4 772,- pr år (3 servicer pr år)

REGULERING

Boligen ligger i uregulert området, og det er da kommuneplanen som gjelder.

I henhold til kart fra Lillestrøm kommune antas det å være stor fare for marin leiregrunn. Eier opplyser om at huset er bygget på fjellgrunn

Det informeres at NVE sine kart viser at området ligger i et aktsomhets område, dette på bakgrunn av at området har mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire (lausmasseskred). Det foreligger ingen ytterligere dokumentasjon på geotekniske undersøkelser for lokalstabilitet.

Til opplysning skal alle tiltak som utføres i områder i marin grense, utredes og prosjekteres for å oppfylle forskriftens krav til sikkerhet. Ved utstedelse av ferdigattest og midlertidig brukstillatelse, har kommunen godkjent tiltaket i henhold til prosjektering og geotekniske undersøkelser.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 124 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 990 000,-))

kr 125 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 115 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 131 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr.

12.000.000,-. Egenerklæringsskjema 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:

Provisjon (forutsatt salgssum: 4 990 000,-) (Kr.40 000)

Tilrettelegging (Kr.15 000)

Løft på finn (Kr.2 500)

Look markedsføring (Kr.3 500)

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

Markedspakke (Kr.14 990)

Oppgjør (Kr.7 500)

Totalt kr. (Kr.87 002)

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

77-24-0166

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 bygningssakyndiges 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

Binh Nguyen
Eiendomsmegler
Mob: 99 48 88 66
[/ E-post: binh@eie.no

DITT NYE
HJEM?















VELKOMMI

EN HJEM













1. ETA

SJE

















































































































UNDERE

TASJE





































UTEOM

RÅDE













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





































PLANTEC

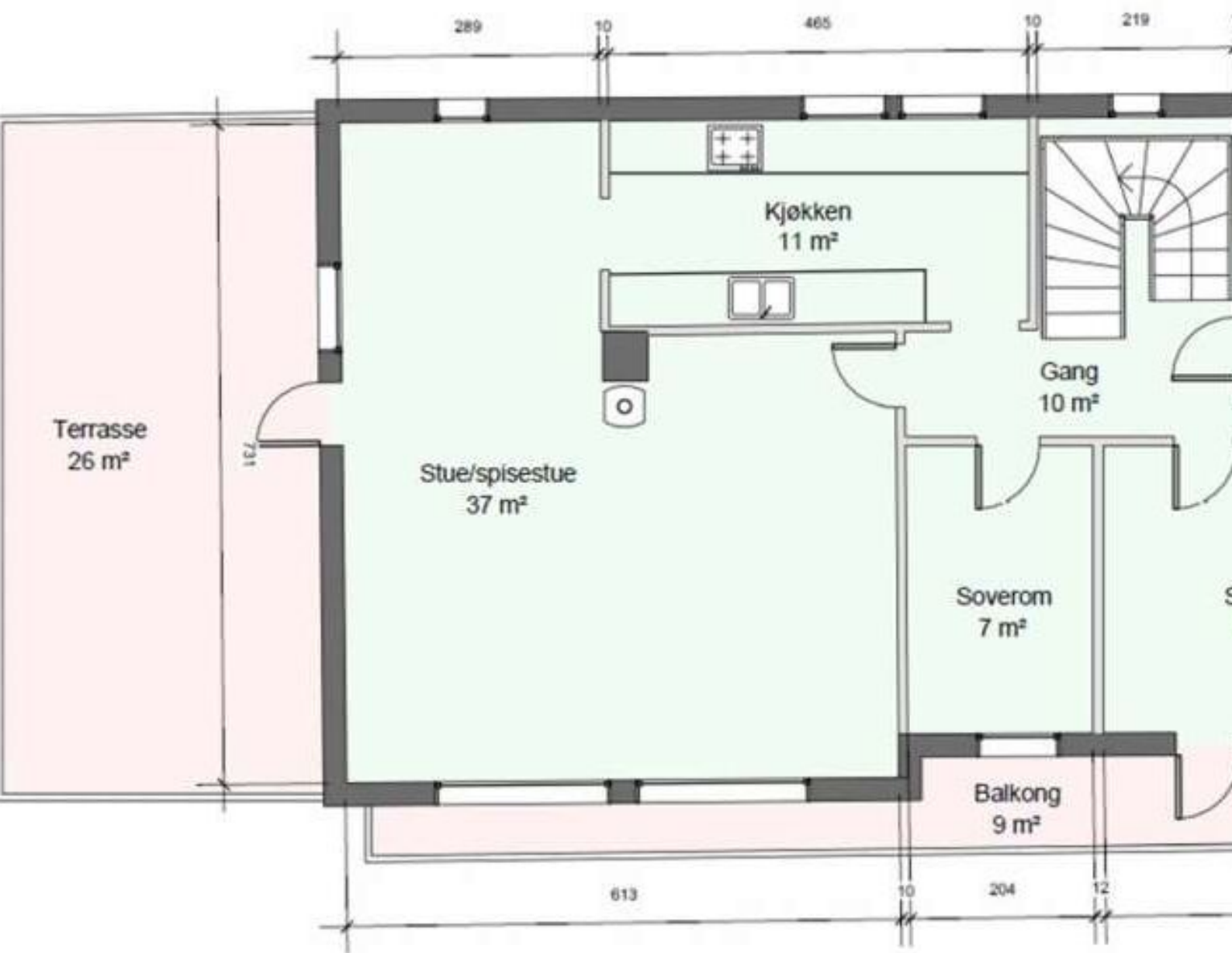
GNING

P-rom /

P-rom

S-rom

Ikke r



Terrasse
26 m²

731

Stue/spisestue
37 m²

Kjøkken
11 m²

Gang
10 m²

Soverom
7 m²

Balkong
9 m²

613

10

204

12

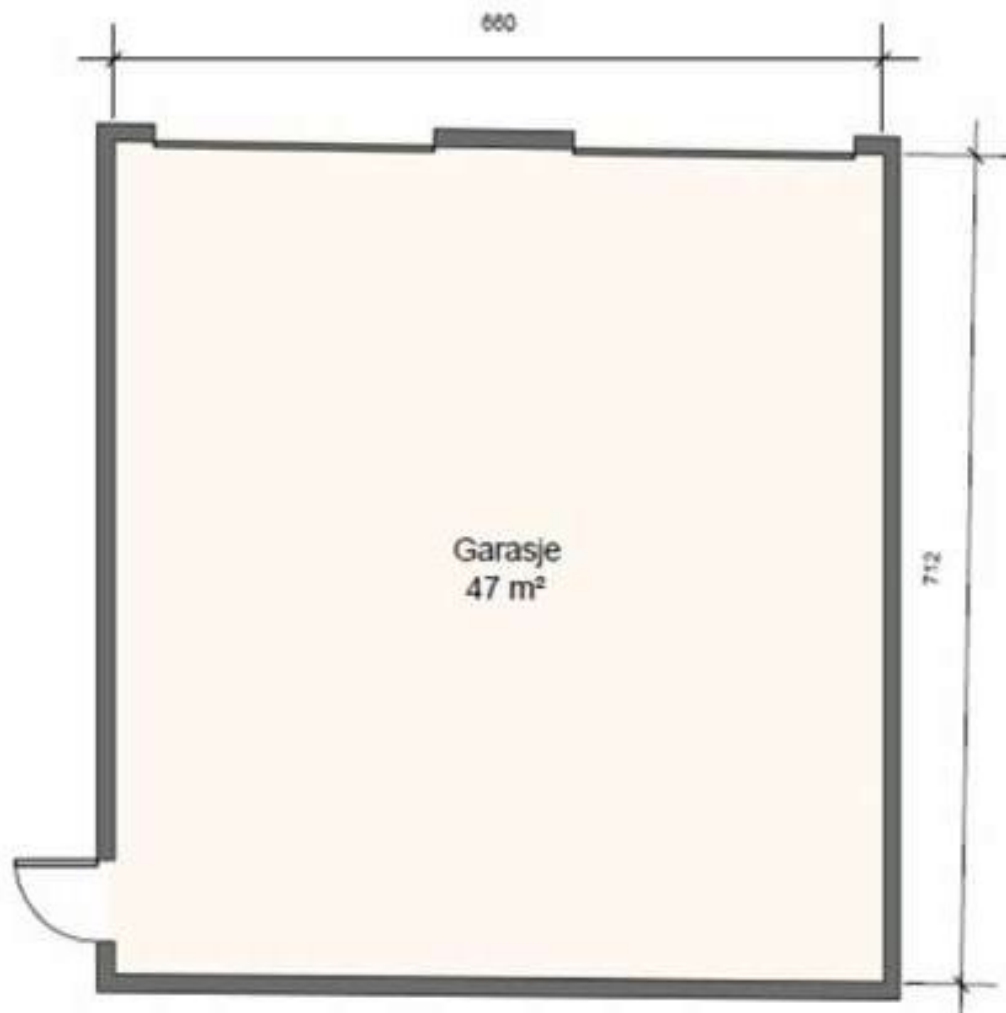
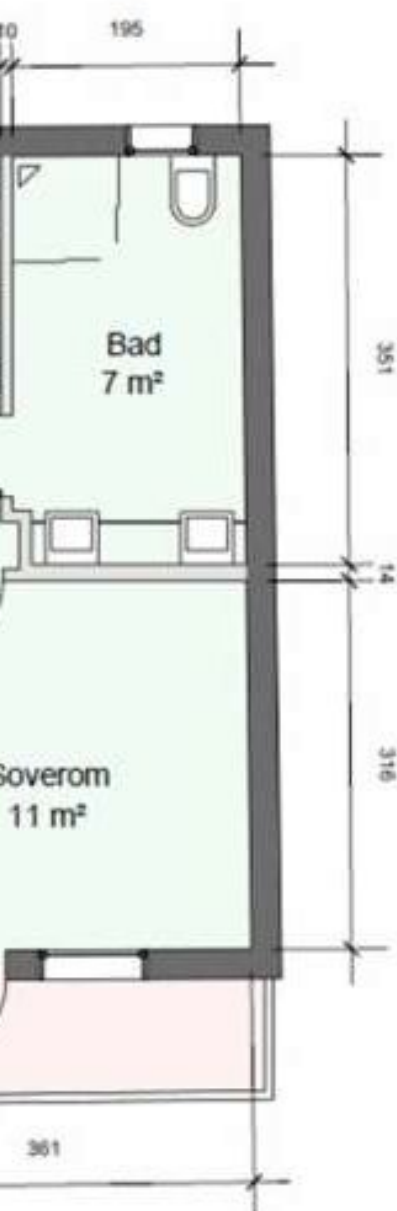
Yttervegg

Innervegg

NTA = Nettoareal - det innvendige
vegger (romareal).

S-rom

måleverdig BRA



Utførelse av 3D skanning og tegning:



BRuksAreaal



FagligBistand

Oppdrag utført for:

Målemetode:

3DLS - 3D Digital Laser Scan

G.nr / B.nr / S-A.nr:

3030-306/52/0/0

Adresse:

Innieggen 35, 1925 SLAKER

P-rom/S-rom:

83 / 0 m²

1. etasje

Total BRA:

83 m²

Verifisert

Utført dato:

31/7/2023

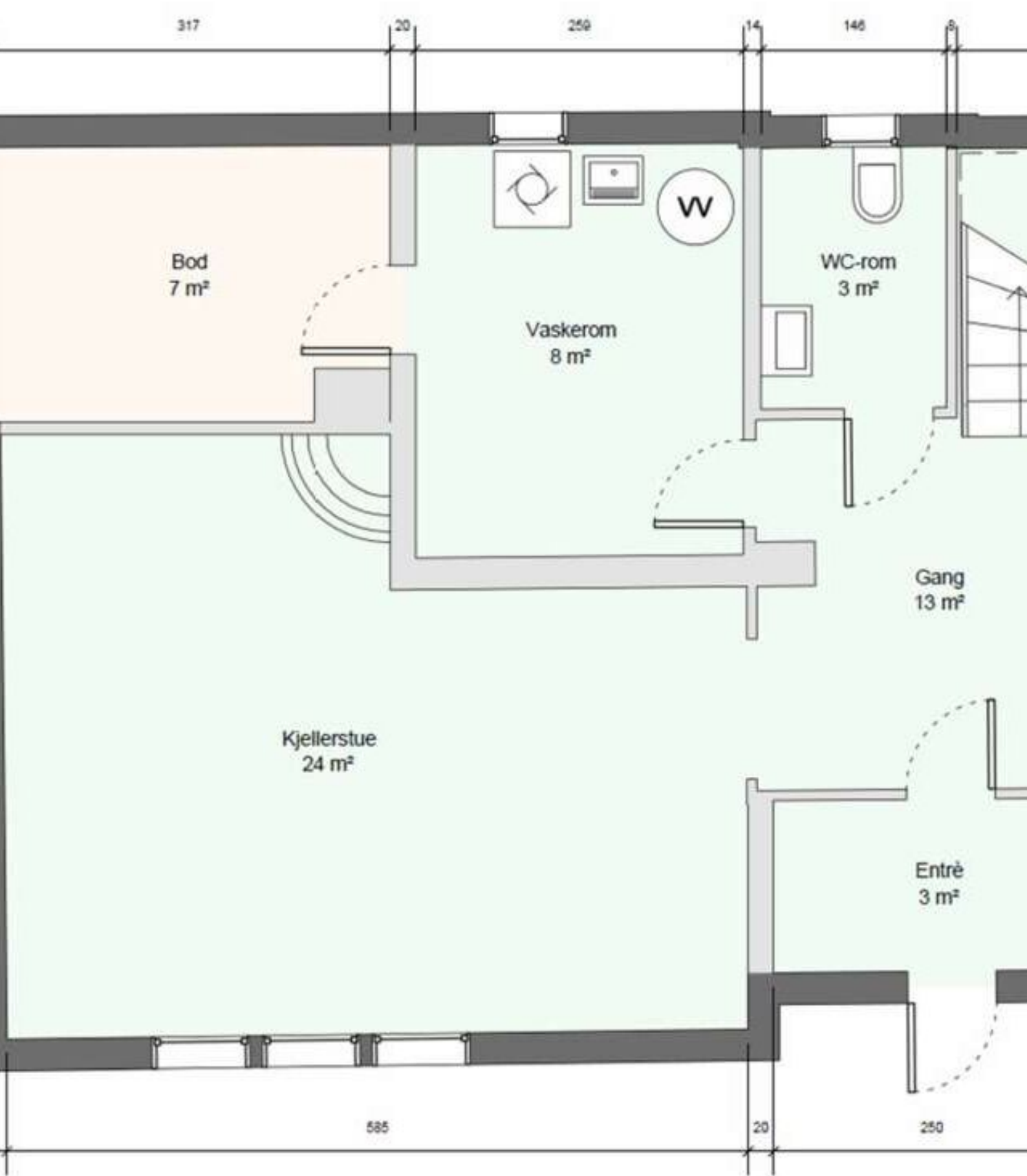
Tegningen er ikke i målestokk, da denne er skalert ned. Alle bygningsdeler er direkte avtegnet fra 3D-skanning. Tegningstypen "som bygget". BRA er verifisert boligareal. Innredning og ikke basert på den faktiske innredningen. Oppgitt røpr. rom er

Boligen er målt opp med 3D-skanning laser "1x15 2940:2012" og "Takseringbransjensretninglinjer for arealmåling 2014". Rom og etter bruken av rommet på beføringdagen, selv om bruken i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodareal er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen.

areal mellom omsluttende

BRA = Bruksareal - areal boenheten har innenfor boligens omsluttende vegger.

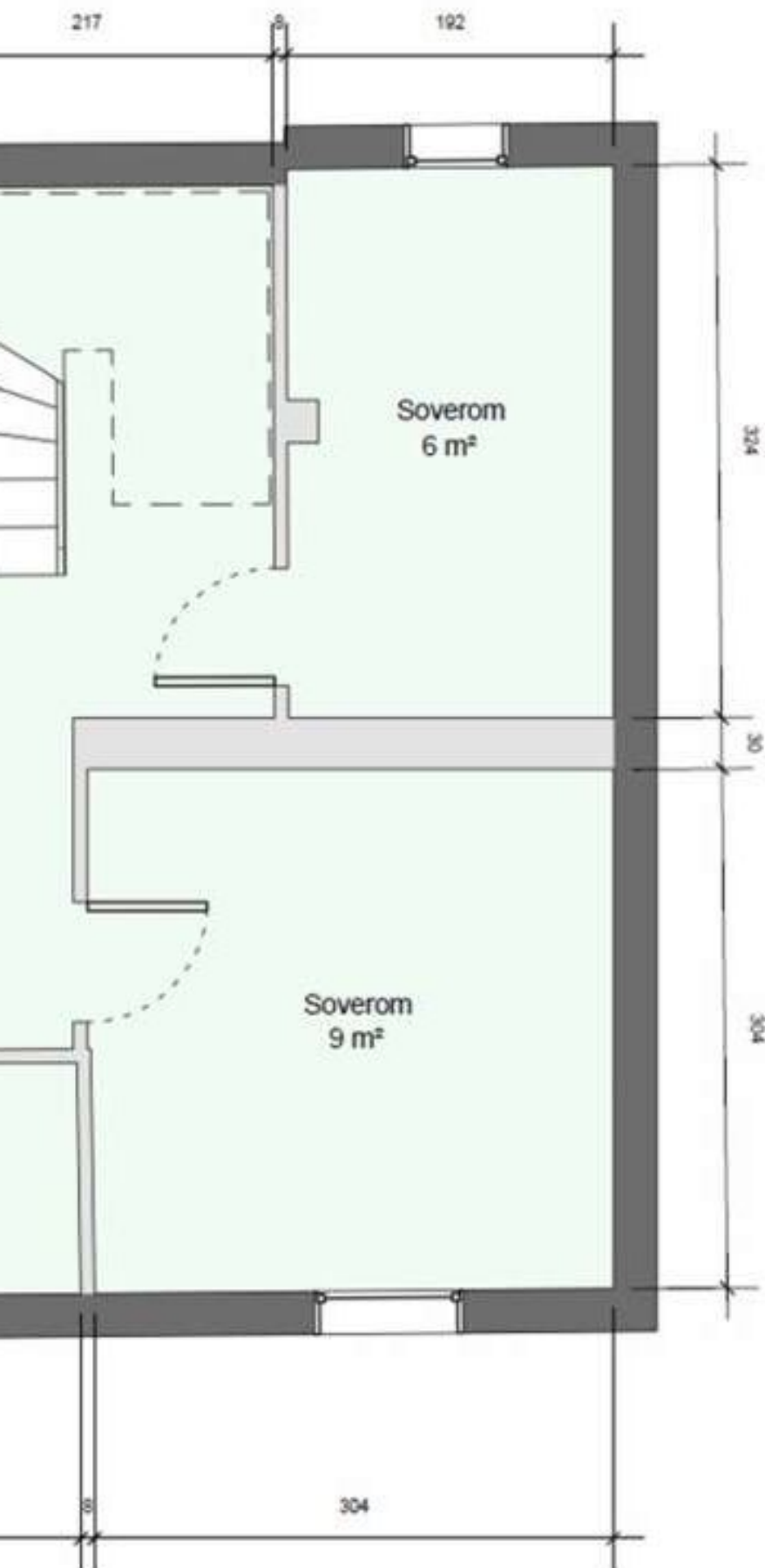
BTA = Bruttoarealet er boligens totale areal, måles på utsiden ytterveggene.



Yttervegg



Innervegg



P-rom / S-rom



Utførelse av 3D skanning og tegning:



BRuksArea

Oppdrag utført for:



FagligBis

Målemetode: 3DLS - 3D Digital Laser Scan

G.nr / B.nr / S-A.nr: 3030-306/52/0/0

Adresse: Innieggen 35, 1925 BLAKER

P-rom/S-rom: 72 / 8 m²

Underet

Total BRA: 80 m²

Verif

Utført dato: 31/7/2023

Tegningen er ikke i målestokk, da denne er skalert ned. Alle bygningsseier er direkte avtegnert fra 3D-skanning. Tegningstypen "som bygget". BRA er verifisert boareal. Innredning ikke basert på den faktiske innredningen. Oppgitt rhp. rom

Boilgen er måt opp med 3D-skanning laser "IG 3940:2012" "Takseringbransjensretningslinjer for arealmåling 2014". Rom etter bruken av rommet på befaringdagen, selv om bruke i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Boareal er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålinger

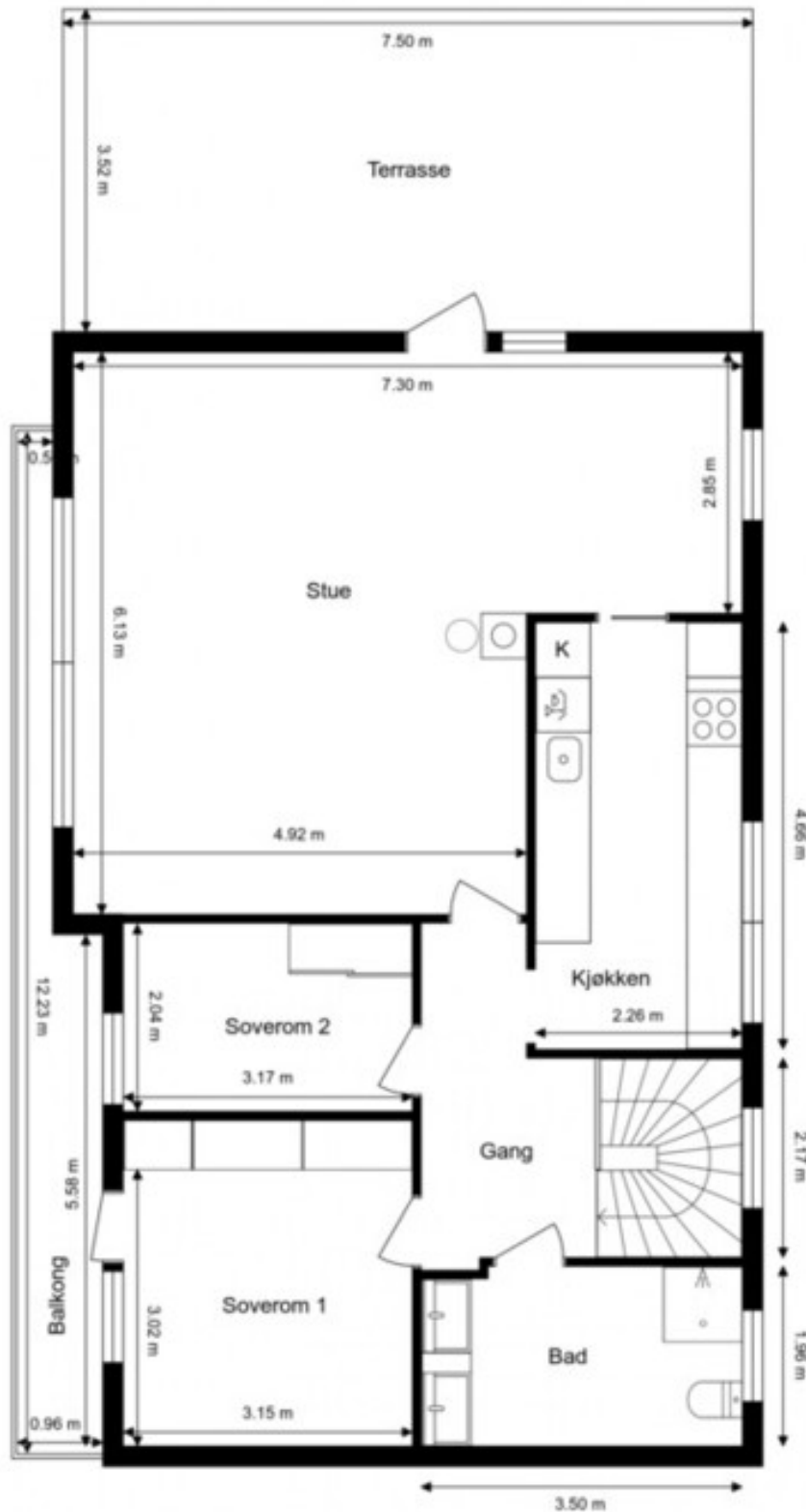
areal mellom omsluttende

BRA = Bruksareal - areal boenheten har innenfor boligens omsluttende vegger.

STA = Bruttoareal er boligens totale areal, måles på utside ytterveggene.

Innleggen 35, 1925 BLAKER

Enebolig - 1.etasje



Ordernr. 15061729

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



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

Innleggen 35, 1925 BLAKER

Enebolig - Kjeller



Ordernr. 15061729

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



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

INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Innleggen 35
1925 BLAKER
Gnr./Bnr.: 306/52
Lillestrøm kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 163 m²
Frittstående garasje
Bruksareal: 48 m²

Totalt bruksareal (BRA): 211 m²

Befaring

Befaringsdato: 17.09.2024

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Henrik Huso

Mobil: 99225624

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 bygningsesakkyndiges 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 | 17.09.2024 |
| Referansenummer | 15061729 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 77-24-0166 |
| Hjemmelshaver/selger | Anne Kristin Digerås |
| Bygningssakkyndig inspektør | Henrik Huso |
| Tilstede på befaringen | Anne Kristin Digerås |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 12 °C |
| Rapportdato | 26.09.2024 09:02 |

Eiendomsopplysninger

| | |
|------------------|--------------------------------|
| Type objekt | Enebolig |
| Gate/vei adresse | Innleggen 35 |
| Postnummer/sted | 1925 BLAKER |
| Kommune | 3205 - Lillestrøm |
| Gnr./Bnr.: | 306/52 |
| Tomt | Eiet tomt: 1523 m ² |

Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|----------------------|--------|---------|-----------|
| Enebolig | 1984 | | |
| Frittstående garasje | 1987 | | |

Byggemåte

Enebolig med frittstående dobbelgarasje beliggende på Blaker i Lillestrøm kommune. Gruslagt innkjørsel og gangsti rundt boligen med grus og belegningsstein. Tomt opparbeidet med plenarealer, prydbusker og diverse beplantning. Bekk i enden av tomten.

Bygningen er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur av lettklinkerblokker. Bærende konstruksjoner av lettklinkerblokker og trekonstruksjoner. Skillende dekker av trekonstruksjoner. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trekledning, lettklinkerblokker er forblendet med murpuss. Tak med saltaksform i trekonstruksjoner tekket med takstein. Boligen har entrédør av tre. Balkong- og terrassedør med karmen av tre, og tre-lags glass 2012. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass fra byggeår, 2018 og 2023. Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass fra byggeår, 2012 og 2018. Balansert og naturlig ventilasjon. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Enebolig over to plan bestående av:

1. etasje med gang, stue, kjøkken, bad og to soverom. Utgang fra stue til sørvendt terrasse. Utgang fra soverom 1 til østvendt balkong. Kjeller etasje med entré, gang, kjellerstue, toalettrom, vaskerom, bod og to soverom.

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 - Bad 1.etasje | | Vannrør | 8 | |
| | | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | 8 | |
| | | Fallforhold (gulv) | 8 | |
| | | Avløpsrør (ink. sluk) | 8 | |
| Våtrom - Vaskerom kjeller | | Vannrør | 9 | |
| | | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | 9 | |
| | | Fallforhold (gulv) | 9 | |
| Kjøkken - 1.etasje | | Annet | 9 | |
| Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller | | Overflater vegger | 10 | |
| | | Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). | 10 | |
| Loft - uinnredet / råloft | | Overflater gulv | 10 | |
| Innvendige trapper | | Innvendige trapper | 11 | |
| Etasjeskiller - 1.etasje | | Skjevhetmåling | 11 | |
| Etasjeskiller - Kjeller | | Skjevhetmåling | 11 | |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | | Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | 12 | |
| Elektrisk anlegg | | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | 12 | |
| Dører og vinduer | | Vinduer | 13 | |
| Yttertak | | Tekking (undertak, lekter og yttertekking) | 14 | |
| Balkonger, terrasser, veranda etc | | Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | 14 | |
| Terrasser / platting på terreng | | Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) | 14 | |
| Drenering | | Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark | 15 | |
| | | Alder | 15 | |
| Stikkledninger og tanker | | Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) | 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 befarings tidspunktet.

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) |
| 1.etasje | 85 | | | 85 | 35 |
| | Gang, to soverom, kjøkken, stue og bad. | | | | Balkong og terrasse |
| Kjeller | 78 | | | 78 | |
| | Entré, gang, kjellerstue, toalettrom, vaskerom, to soverom og bod | | | | |
| SUM | 163 | | | 163 | 35 |
| Total bruksareal: 163 m² | | | | | |

| Bruksareal (BRA) | | | | | |
|---|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Frittstående garasje | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1.etasje | | 48 | | 48 | |
| | | Garasje | | | |
| SUM | | 48 | | 48 | |
| Total bruksareal: 48 m² | | | | | |

Kommentar til areal

Balkong i 1.etasje oppmålt til 9 m² (TBA).

Terrasse i 1.etasje oppmålt til 26 m² (TBA).

Arealet på kaldtloft måles til 32 m² (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Frittstående dobbelgarasje er oppmålt til 48 m² (BRAe).

Eneboligen inneholder 156 m² P-ROM og 7 m² S-ROM. S-ROM består av bod i kjeller.


Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje


Baderom fra byggeår, oppgradert med flis på flis og innredning fra 2023. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate med takplater. Vegghengt servantinnredning med skuffer og ovenpåliggende dobbel servant med ett-greps armaturer. Speil med lys og stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 48,0 %, temperatur 22,0 grader C og duggpunkt 10,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 TG 2 Vannrør

Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Fornying av slukmansjett og klemring bør påregnes.

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 8 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Avløpsrør (ink. sluk)


Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.

Våtrom - Vaskerom kjeller

Vaskerom fra byggeår. Gulvflate med malt betong med gulvvarme. Veggflater med malt panel og malt. Himlingsflate med malt panel. Vegghengt utslagsvask med to-greps armatur. Varmtvannsbereder plassert i hjørne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Avtrekksventiler plassert på vegg og i himling.


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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - 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

 TG 2 Vannrør | Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstillende ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.

Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 17 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

 TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner | Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Kjøkken - 1.etasje

Kjøkkeninnredning fra 2013 med profilerte fronter. Benkeplater av laminat med nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Kjøkkenplater mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integreerte hvitevarer. Kjøleskap, komfyr og mikroovn i høyskap, oppvaskmaskin i benk og nedfelt platetopp. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Lekkasjestopper under kjøkkenbenk. Gulvoverflate av laminat. Veggflater med malte panel. Himlingsflate med malt panel.

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

 TG 2 Annet | Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt må etableres.

Toalettrom (Ikke våtrom) - Kjeller

Toalettrom fra 2018. Gulvflate belagt med laminat og gulvvarme. Veggflater med malt panel. Himlingsflate med malt panel. Vegghengt servantinnredning med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med sidelys og stikkontakt på vegg over servant. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert på vegg.

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

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

Øvrige rom - 1. etasje

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malt panel, tapet og brystpanel. Himlingsflater med takplater. Profilerte innerdører og innerdør med glassfelt. Naturlig og balansert ventilasjon. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

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


Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller

Underetasjen er hovedsakelig innredet med utlektede vegger. Enkelte rom er uinnredet. Gulvflater belagt med laminat og fliser med gulvvarme. Veggflater med malt panel og malt mur. Himlingsflater med malt panel og takplater. Naturlig ventilasjon. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Spesielle observasjoner

| | | |
|---|---|--|
|  TG 2 | Overflater vegger | Fuktskjolder/-merker observert på vegger på soverom 4. Tiltak for å stoppe fukt må påregnes. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser bør påregnes for å fastlegge eventuelle tiltak. |
| | Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 69,7 %, temperatur 19,4 grader C og duggpunkt 13,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktindikatorinstrument viser utslag som innebærer forhøyede fuktverdier i kjellervegg på soverom 4. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. |


Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft. Adkomst via takluke og stige. Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med panelbord. Synlige taksperrer. Lufteluke i gavlvegg.

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


Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

| | | |
|--|------------------------------|---|
|  | Kontroll av diffusjonssperre | Dampsperre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik. |
|--|------------------------------|---|

| | | |
|---|-----------------|--|
|  TG 2 | Overflater gulv | Det er observert spor etter aktivitet av gnagere. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes. |
|---|-----------------|--|


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

Elementpipe fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue fra 2017 og peis med glassdør i kjellerstue.

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


Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

-  **TG 2** Innvendige trapper
- Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter.
Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter.
Det er kun rekkverk/håndløper på en side på deler av trappen. TG 2 i henhold til NS 3600.


Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Stue og soverom 1.

-  **TG 2** Skjevhetmåling
- Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 20mm i stue og 8 mm på soverom 1.

Etasjeskiller - Kjeller

Støpt gulv mot grunn.
Følgende rom er målt: Kjellerstue og gang.

-  **TG 2** Skjevhetmåling
- Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 19 mm i gang og 11 mm i kjellerstue.

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

Vannrør av kobber.
Vanninntaksrør i kobber plassert på vaskerom.
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er plassert på vaskerom.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Varmtvannsbereder på 200L fra 2009 plassert på vaskerom.
Varmepumpe i stue fra 2013.
Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert på kaldtloft.

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

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)

TG 2 Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Deler av vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,38 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,37 meter.
Kjeller: I kjellerstue er takhøyden målt til 2,32 meter og i gang er takhøyden målt til 2,30 meter.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

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: Byggeår
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei, det er utført el-kontroll av lokalt elektro firma (ikke eltilsyn).
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

Sikringsskap med automat- og skrusikringer, oppgradert i 2018 er plassert i entré.

TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Som følger av manglende samssvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.


Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

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

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående og liggende trekledning og murpuss.

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

Dører og vinduer

Boligen har entrédør av tre.
Balkong- og terrassedør med karm av tre, og tre-lags glass 2012.
Vinduer med karm av tre, og to-lags glass fra byggeår, 2018 og 2023.
Vinduer med karm av tre, og tre-lags glass fra byggeår, 2012 og 2018.

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

 **TG 2** Vinduer

Vinduer som er av eldre dato, har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Undertak av asfaltapp fra byggeår. Pipe helkledd i metall med pipetopp. Renner og nedløp i metall.

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


Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak

 Inspeksjonsmulighet | Taket er inspisert ved å fysisk være på taket.

 TG 2 Tekking (undertak, lekter og yttertekking) | Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til østvendt balkong på 9 m². Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 89 cm. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Balkongen har utebelysning.

 TG 2 Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 26 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 93 cm. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Terrassen har utebelysning, utvendig stikkontakt og markise.

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

Fundamenter - Platting

 TG 2 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) | Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Utvendige trapper


Trapp i treverk med rekkverk av tre.

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

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker.

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


| | | |
|--|-------------|--|
|  TGIU | Fundamenter | Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. |
| | Byggegrunn | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent |

Drenering

Dreneringen er fra byggeår og 1998. Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre). Beslag som toppavslutning. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør. Svakt skrånende tomt. Nedgravd drenskum i renne på oversiden av tomten, tar unna overvann fra oversiden av boligen.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utvendig terreng, inkl fuksikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning - Fuktmåling i lukkede konstruksjoner

| | | |
|--|-------------------------------------|--|
|  | Fuktmåling i lukkede konstruksjoner | Se punkt: rom under terreng, konstruksjoner. |
|--|-------------------------------------|--|

| | | |
|--|--|---|
|  TG 2 | Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark | Det er observert fuktmerker på vegg. Tiltak for å stoppe fuktinnslag må påregnes. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang. |
|--|--|---|

| | | |
|--|-------|---|
| | Alder | Drenerings funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnslag eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. |
|--|-------|---|

Stikkledninger og tanker

Boligen har stikkledninger tilknyttet balken vannverk og biovac-anlegg. Utvendig vannledning er fra byggeår. Utvendig avløpsledning er fra 2018.



TG 2

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Avløpsledningen opplyses av selger å ikke være tilkoblet offentlig ledning.

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vannrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Frittstående byggverk - Garasje

Frittstående dobbelgarasje med porter. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Konstruksjonen er uisolert.



TG 1

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

Frittstående byggverk

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Det er fremlagt diverse dokumenter vedrørende arbeider utført de siste 15 årene.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 25.08.2023, arbeidene gjelder utbedring etter NEK-405 kontroll.
24.08.2023, isolering av rør på loft.
16.08.2023, ny stikkontakt for varmepumpe. Opplegg og montering av utelampe. Bytte av dimmer i oppholdsrom kjeller.
04.05.2020, sjekk av utelys.
05.04.2018, el.arbeider WC.
15.05.2013, rehabilitering kjøkken, skifte termostat og bryter bad.
22.04.2009, el.rapport jordfeil vvv.
04.11.2007, el.rapport.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt dokumentasjon på el-kontroll, datert 07.08.2023.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Fremlagt rapport vedrørende branntilsyn, datert 01.11.2022.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 05.08.2024.

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 ambisjonsniva 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 utskiftinger/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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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, ombygningssmulighet, 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.



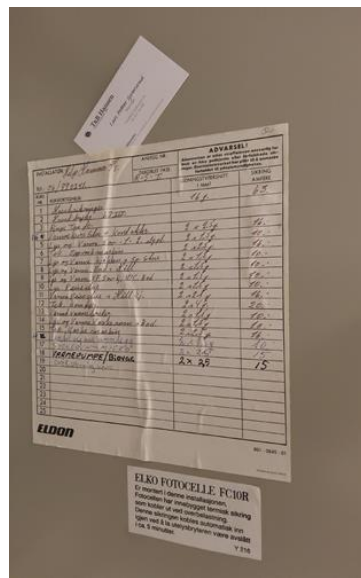
Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk på bad]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk på vaskerom]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - [Fuktsøk kjellervegg]



Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - [Fukt i kjellervegg]



Lillestrøm
kommune

Grunnkart for 306/52/0/0

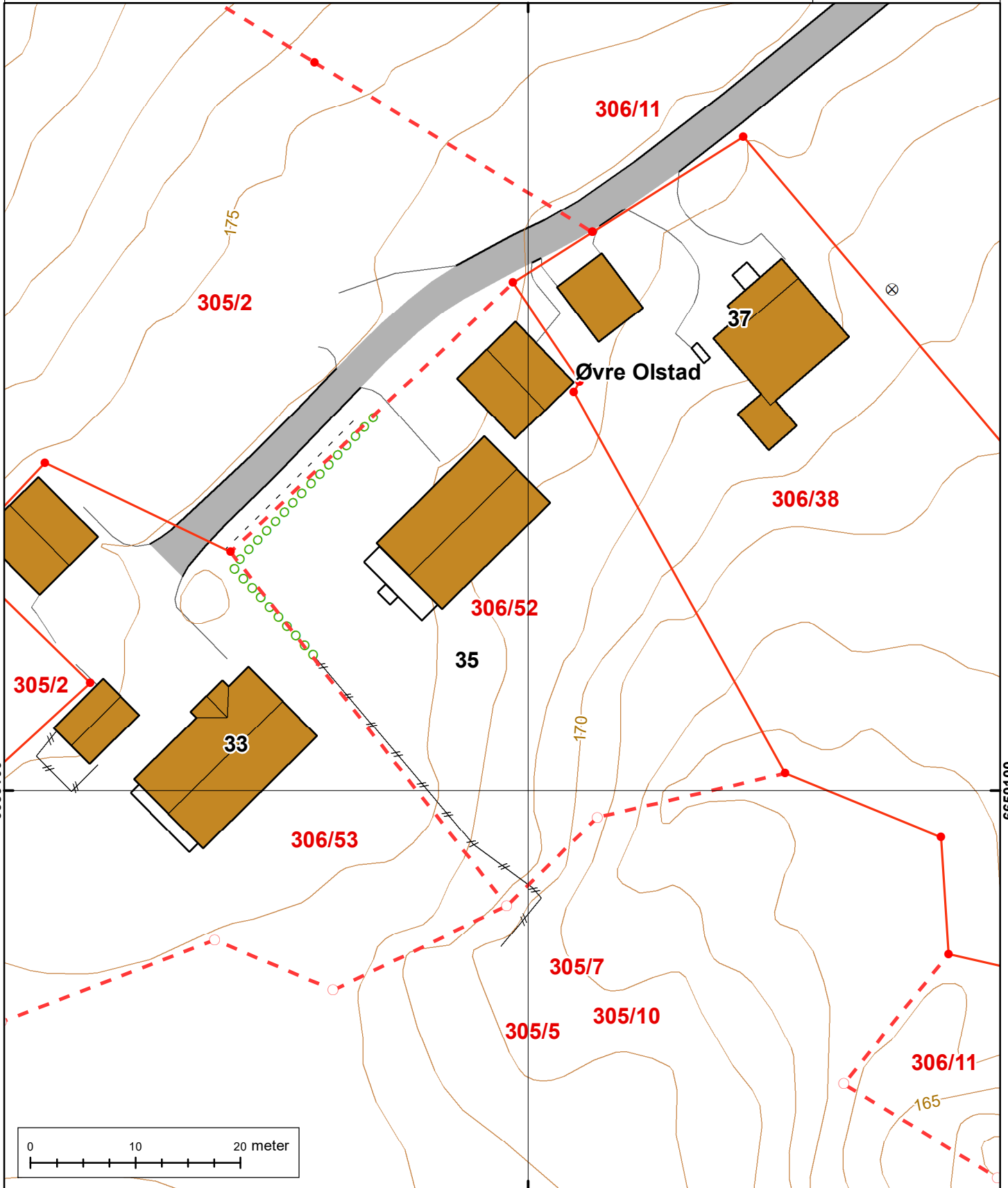
- Seksjoneringsgrense
 - Anleggseiendom
 - Eiendom m/ukjent plassering og areal
- Tiltak**
- / Godkjent/unntatt søknadsplikt bygning, tilbygg m.m.
 - / Godkjent/ikke søknadspliktig veianlegg, mur, m.m.
 - R Godkjent riving
 - / Andre godkjente tiltak /andre tiltak unntatt søknadsplikt

- Næringsbygg
- Fritidsbolig
- Bolig og andre bygg
- Takoverbygg
- Eiendomsgrense, innmålt
- Eiendomsgrense, ikke innmålt



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
1 cm = 5 meter
Produsert: 08.06.2023



BYGGETILLATELSE

Gerd Digerås
Ole Johnny Olsen, 1925 Blaker

Eier :
" " "
Anmelder :
Ansvarshavende: Hans Berg, Mathiesen-Eidsvoll Værk A/S, 2073 Bøn

Med dette gis tillatelse til å påbegynne byggearbeidet på
eiendommen: gnr. 105 bnr. 38 og 52
i samsvar med den approberte byggemelding.

Den ansvarshavende skal selv eller ved godkjent stedfortreder
alltid være tilstede under arbeidets utførelse.

Ifølge bygningsloven skal det varsles for kontroll. Varslingen
må gis minst 2 dager forut.

Kontrollert den: Av:

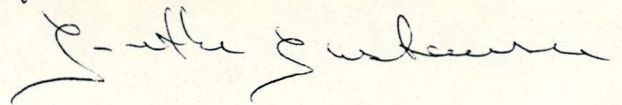
- 1 Når plassering av garasjen ønskes foretatt 18.8.86 OB
- 2 Ferdigkontroll

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er påbe-
gynt innen 3 år etter tillatelsen utstedes. Det samme gjelder
hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.
Denne byggetillatelse skal være tilstede på byggeplassen.

Sørumsand, den. 14. august 1986

Sorum Kommune

..... Bygningsjefen





Sørums kommune

TEKNISK ETAT
1920 Sørumsand
Tlf. 02 - 72 62 22

Gerd Digerås
Ole Johnny Olsen
1925 BLAKER

Deres ref.

Vår ref. 106/38 og 52 OB/AMM

Dato, 8. august 1986

Sak nr. 271/86.

Byggeplassens adr.: Øvre Olstad g.nr. 106. b.nr. 38 og 52
Arbeidets art : Nybygg Byggets art : ...garasje.....
Bruksareal : 49,6 m² Beregnet areal:

Vedtak:

Byggesøknad med innsendte tegninger godkjennes. Vilkår angitt på baksiden av dette skjemaet må følges.
Byggetillatelse på eget skjema kan gis når:

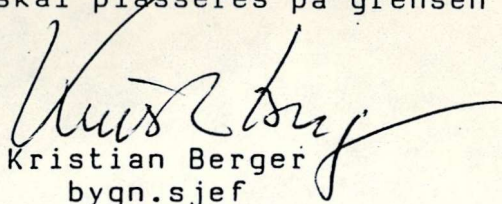
- Bygningsgebyret er betalt.

-
-
-

Som ansvarshavende godkjennes: Hans Berg, Mathiesen-Eidsvoll
Værk A/S, 2073 Bøn.
.....

Instruks for ansvarshavende skal følges.

Anmerkninger: Garasje skal plasseres på grensen mellom bnr. 38 og 52.


Kristian Berger
bygn.sjef

Gj.part: ansvarshavende.

Ove Bakken
bygn.kontr.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

| | | | | |
|--------------------|----------------|---|----------------------------------|--------|
| Arbeidssted (adr.) | | Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr | | |
| Øvre Olstad Blaker | | 106/38 | | |
| Arbeidets art | Bygningens art | Dato for søknad | Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) | Sak nr |
| Nybygg | enebolig | 13.4.83 | 25.5.83 | 275/83 |
| Byggherre | | Adresse | | Tlf. |
| Ole Johnny Olsen | | 1925 Blaker | | |
| Anmelder | | Adresse | | Tlf. |
| Kjell Hvale | | Boks 123, 2040 Kløfta | | |
| Ansvarshavende | | Adresse | | Tlf. |
| Kjell Hvale | | " | | |

Vi har besikttet arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

1. Terrasse må bygges opp.
2. Pipe må pusses over tak.

Det forutsettes at disse ting blir ordnet.

| | |
|--------------|--|
| Sted og dato | Stempel |
| Sørumsand | <p style="text-align: center;">Sorum Kommune Bygningsseksjon</p> <p style="text-align: center;">Underskrift</p> |
| 2.5.1984 | |

| | | | | |
|---|-----------------------------------|--|--|---|
| Sendes til | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Byggherre | <input type="checkbox"/> Anmelder | <input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende | <input type="checkbox"/> Byggesøknadsmyndighet | <input checked="" type="checkbox"/> avg. reg. feier |

Saksbehandler Gerd Smedstuen

SAKSFRAMLEGG TIL SØRUM BYGNINGSRÅD

SAK NR. 112/84.

ANNE KRISTIN DIGERÅS/OLE JOHNNY OLSEN - SØKNAD OM TILLATELSE
TIL Å INSTALLERE VANNKLOSETT MED RENSING V.H.A. BIOVAC RENSE-
ANLEGG. EIENDOMMEN GNR. 106 BNR. 38.

Det vises til tidligere behandlinger i bygningsrådet og fylkes-
mannens vedtak av 12.1.84 vedr. klage på avslag om tillatelse
til å installere vannklosett. Fylkesmannen ga bygningsrådet
medhold og det ble ikke tillatt installert vannklosett med
rensing via sandfilteranlegg.

Sandfilteranlegget er bygget. Det søkes nå om tillatelse til
å benytte "Biovac renseanlegg modell Sortvann" som rensemetode
for klosettavløpet. Prøveanlegg av denne typen har vist gode
renseresultater.

Bygningssjefen vil anbefale søknaden imøtekommet. Gråvannet må
føres direkte til sandfilteranlegget for rensing.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vil i medhold av forurensningsloven med forskrifter
anbefale at Biovac renseanlegg type "Sortvann" godkjennes montert
og benyttet som rensemetode for vannklosett i bolighus på eiendommen
gnr. 106 bnr. 38.

Sørumsand, 4. april 1984

Kristian Berger
Kristian Berger
bygn.sjef



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | | | |
|---|---|-----------------------------------|-----------------|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma | Romeriksmegleren AS | Oppdragsnr. | 77240166 | | |
| Adresse | Innleggen 35 | | | | |
| Postnr. | 1925 | Sted | BLAKER | | |
| 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? | 1983 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 41 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? | Gjensidige forsikring | Polise/avtalenr | 21397628 | | |
| Selger 1 Fornavn | Anne | Etternavn | Kristin Digerås | | |

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

TB Hansen, VVS Viken, Sørumsand Rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Lagt flis på flis og nytt baderomsmøbel med røropplegget 2023. El arbeid av VF elektro. Dusj montert av Sørumsand Rør. Røropplegg til vask, er kontrollert av VVS Viken m

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Lagt ut ny BioVac i 2018, med nytt utdrag, med godkjenning fra Sørum kommune

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Brødrene Søgård AS, biovacanlegg og røropplegget, Glomma elektro AS, el arbeid, BioVac

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

Nei Ja

Kommentar

Har ikke observert selv, men ifølge takstrapporten er det påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenning i kjellergulv og grunnmur.

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

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

Nei Ja Kommentar Ikke observert, men noe mindre riss og sprekker, ble avdekket på grunnmur i forbindelse med med takstrappporten

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 Observert maur ute, eiendommen ligger inntil skogsområde. Det ble tatt noen mus i feller for mange år siden, men jeg har hverken sett eller gått mus i feller på flere år.

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

Bygd ny terrassebordet 2015. De fleste glassvinduene er byttet ut under en periode fra 2012 til 2023.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Glassmester Reidar Hesler AS og Noractor AS

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

Aurskog ventilasjon, Aurskog elektrisk, TB Hansen, Glomma elektro AS og VF elektro AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Lagt ut BioVac i 2018, nytt SL 4R varmegjenvinning i 2009, (filterbytte hvert år, filtrene blir sendt or post og hentes på PK. Nytt sikringsskap 2018, nytt kjøkken 2013 med nytt el opplegg på kjøkken og hvitevarer. Nytt WC rom med nytt el opplegg 2018. Nytt bad med nytt el opplegg 2023. Soverom oppe, nytt el opplegg 2023.

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

Nei Ja Kommentar Kontrollert 2023

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

Nei Ja Kommentar 2023 TB Hansen

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

Nei Ja Kommentar

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

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

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 Privat vei siste del av veien, vedlikeholdes ved behov, snøbrøyting (med strøing ved behov) Betales i henhold til andel av vei.

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 Noen få mus tatt i felle for flere år siden.

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Boligen er jevnlig malt, gjennom malt siste 5 år, garasjen makt i 2020, balkong og terrasse er malt 2023, oljebeiset terrassegulv 2024. .!

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 forsikringsselskapet, 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.

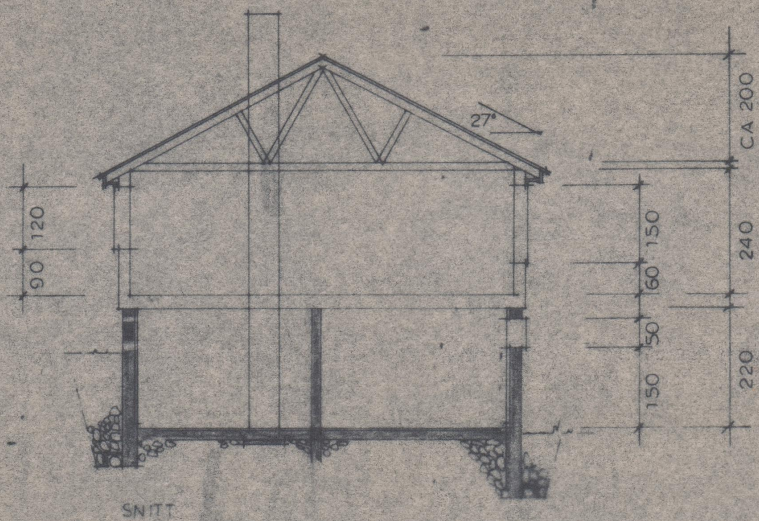
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Ξ

Premium rådgivning

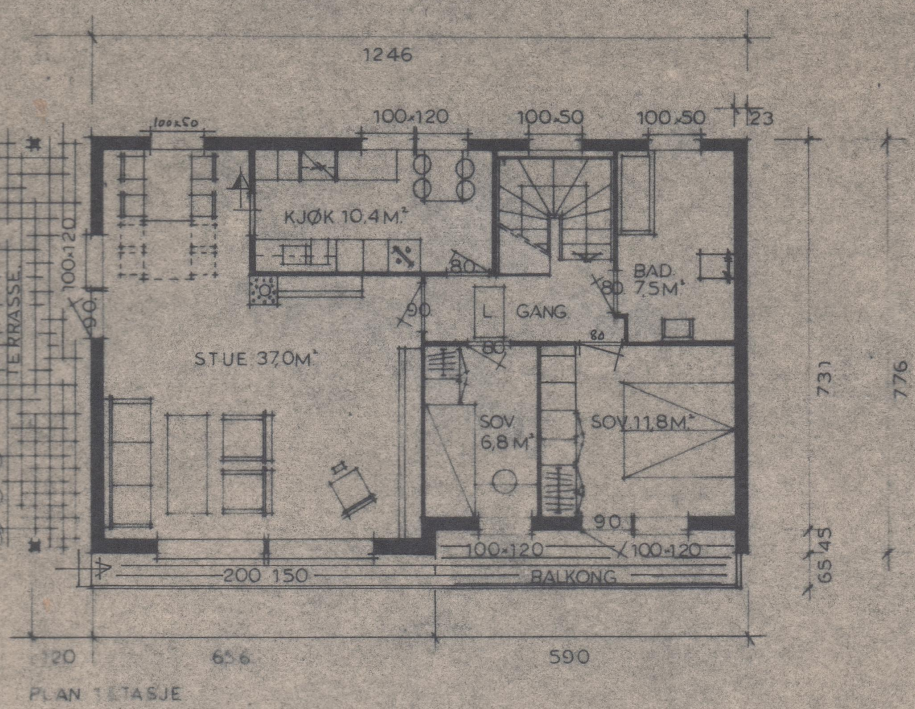
EIE eiendomsmegling



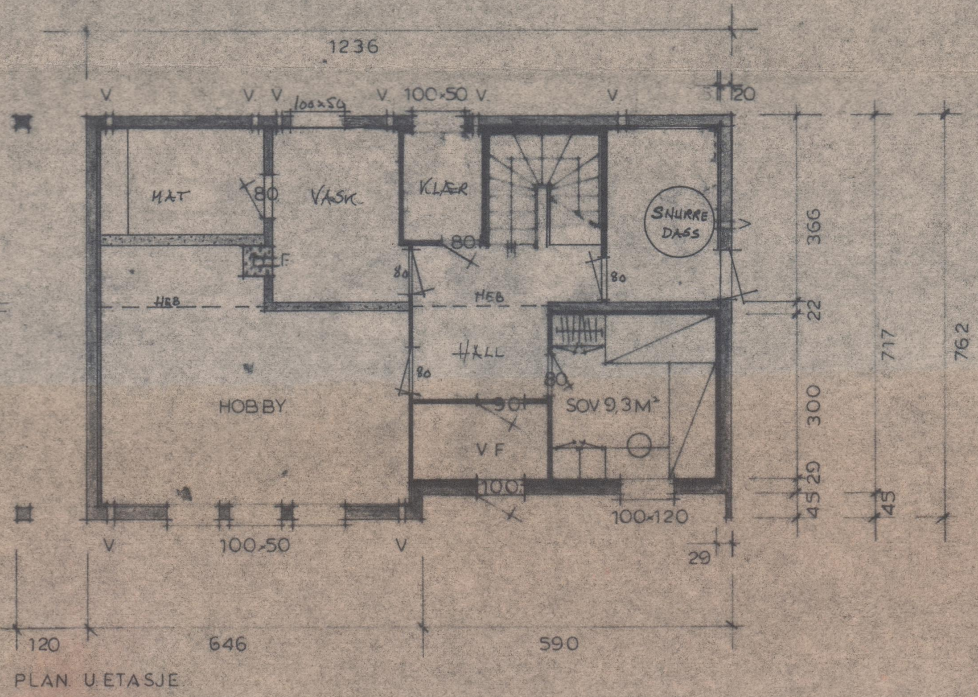
| AREALUTREGNING | | | |
|-----------------|----------------|--------------------|-----------------------|
| TOTAL | 12,00 x 7,30 = | | 87,6M ² |
| +INNTR | 5,90 x 0,45 = | 2,7M ² | = 2,7 |
| NETTO 1.ETASJE | | | = 84,9M ² |
| U. ETASJE | | | |
| SOV | 3,10 x 3,00 = | 9,3M ² | |
| HALL | 2,85 x 2,55 = | 8,3 | |
| | 1,00 x 1,05 = | 1,1M ² | |
| | | 10,4M ² | + 10,4 |
| NETTO LEIEAREAL | | | = 100,5M ² |

7,26
1,05
8,31

381
15



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

GODEJENT
 2575 1983
 Bygningssjefen

Sivillutdannet

| | | | | |
|-----|-----|------------------|------|------|
| REV | ANT | BYGGEREN | SIGN | DATE |
| | | OLE JOHNNY OLSEN | | |

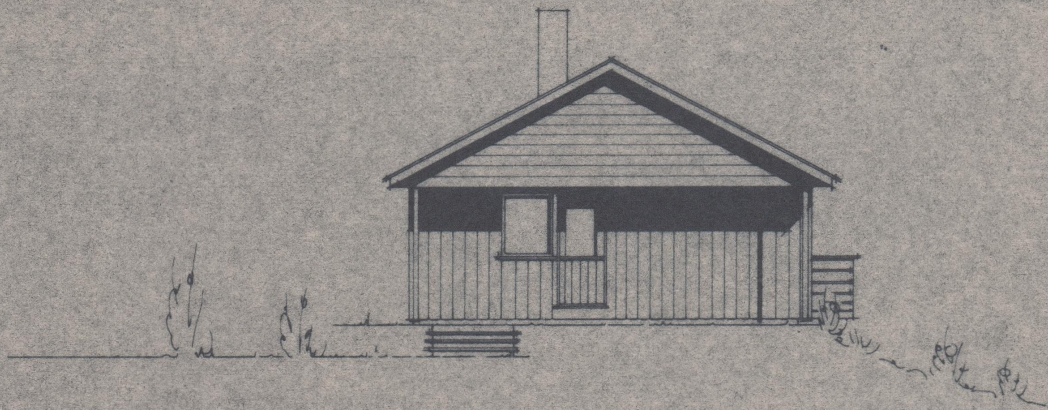
105 ÷

BRØDRENE FJOGSTAD AS
 LANGGT 105
 4300 SANDNES
 TLF. (04) 66 10 45

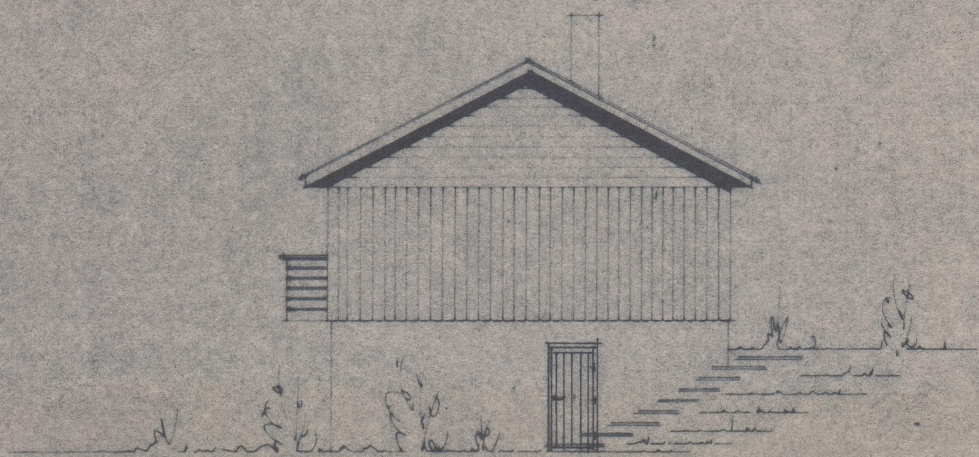
FJOGSTAD-HUS

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7 1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961.

| | | | |
|----------|-------------|------------------|---------|
| BYGGEREN | | OLE JOHNNY OLSEN | |
| BYGGPÅSS | | | |
| TEGN | LM. LARSEN. | ERST FOR. | ERST AV |
| UØK | | TEGN NR | |
| MÅL | 1:100 | NR. 55. 10/16 | |
| DATE | 1.9.81. | PROS. NR | |

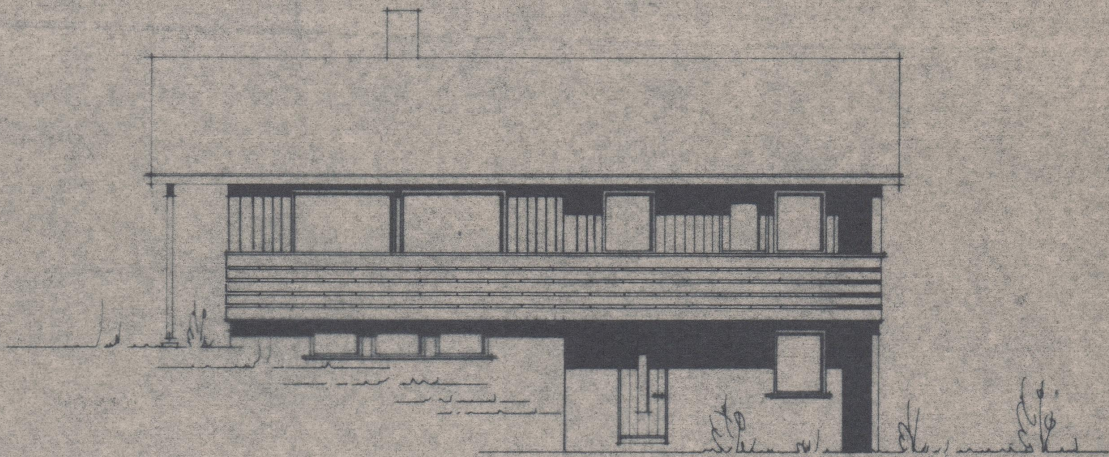


FASADE MOT

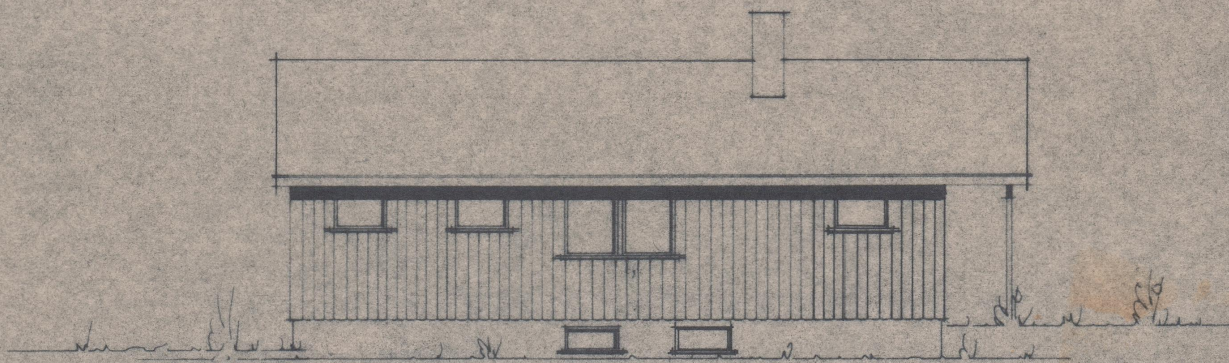


FASADE MOT.

----- NÄVARENDE TERRENG
----- FERGIG PLANERT TERRENG.



FASADE MOT.



FASADE MOT.

GODKJENT
 25/5 1983
 bygningssjefen

Janne Jacobsen

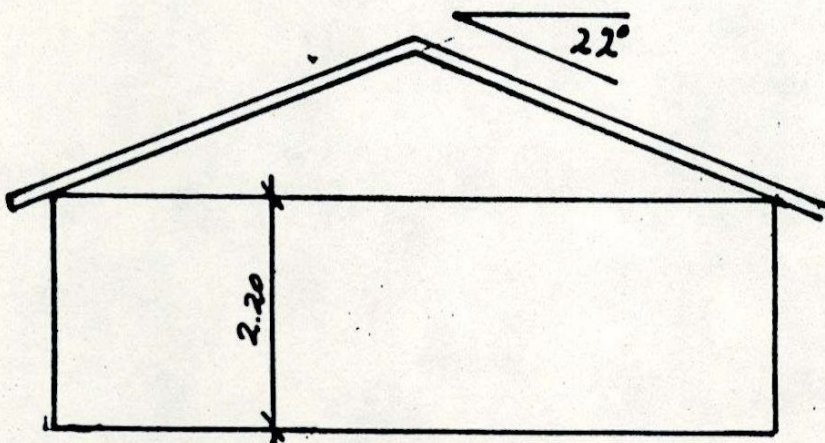
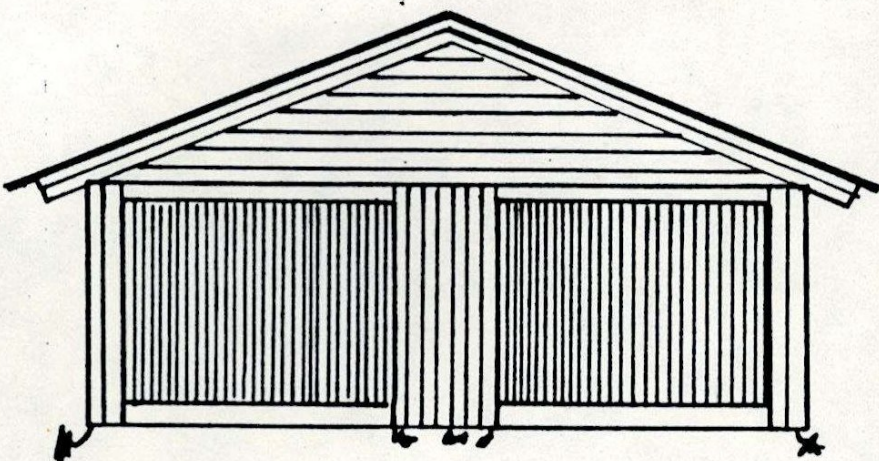
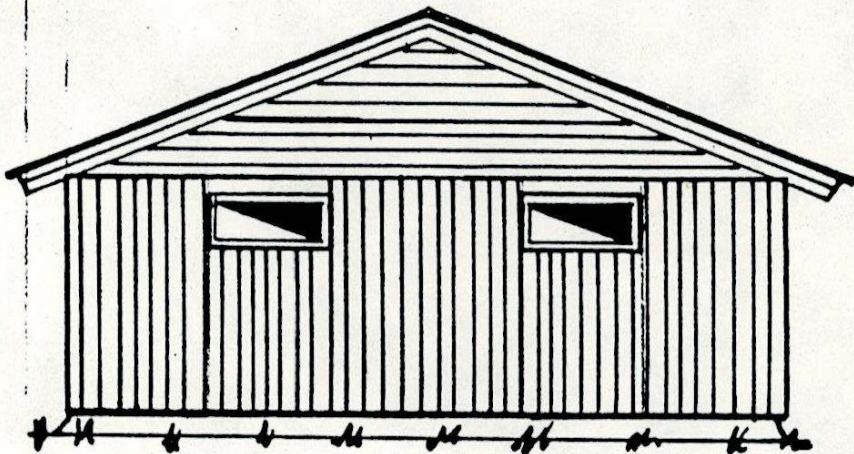
105 ÷

BRØDRENE FJOGSTAD AS
 LANGGT 105
 4300 SANDNES
 TLF (04) 66 10 45

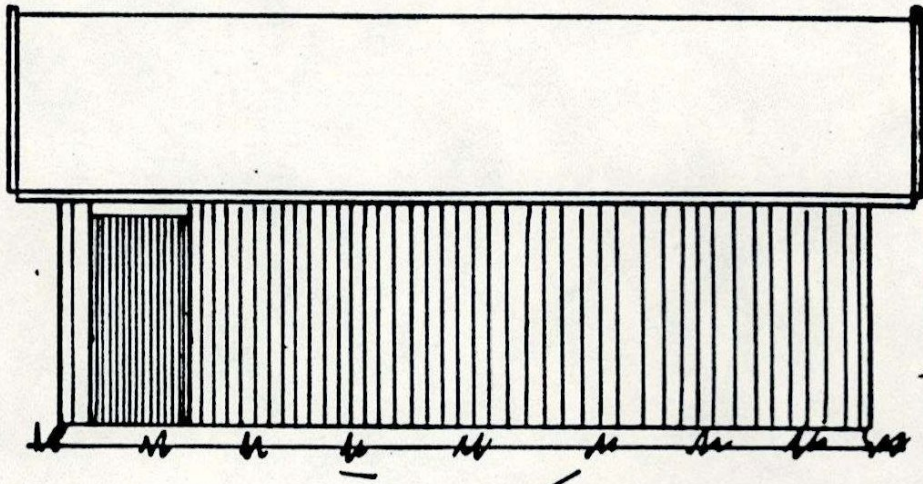
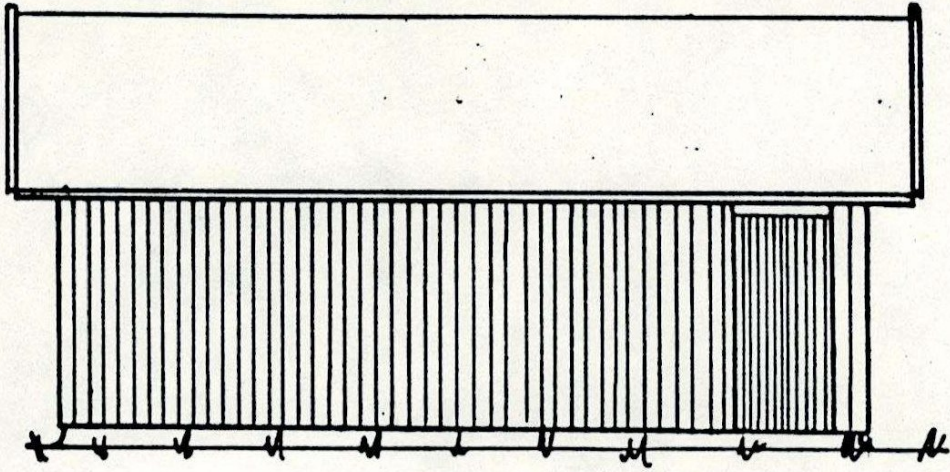


Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse,
 jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961.

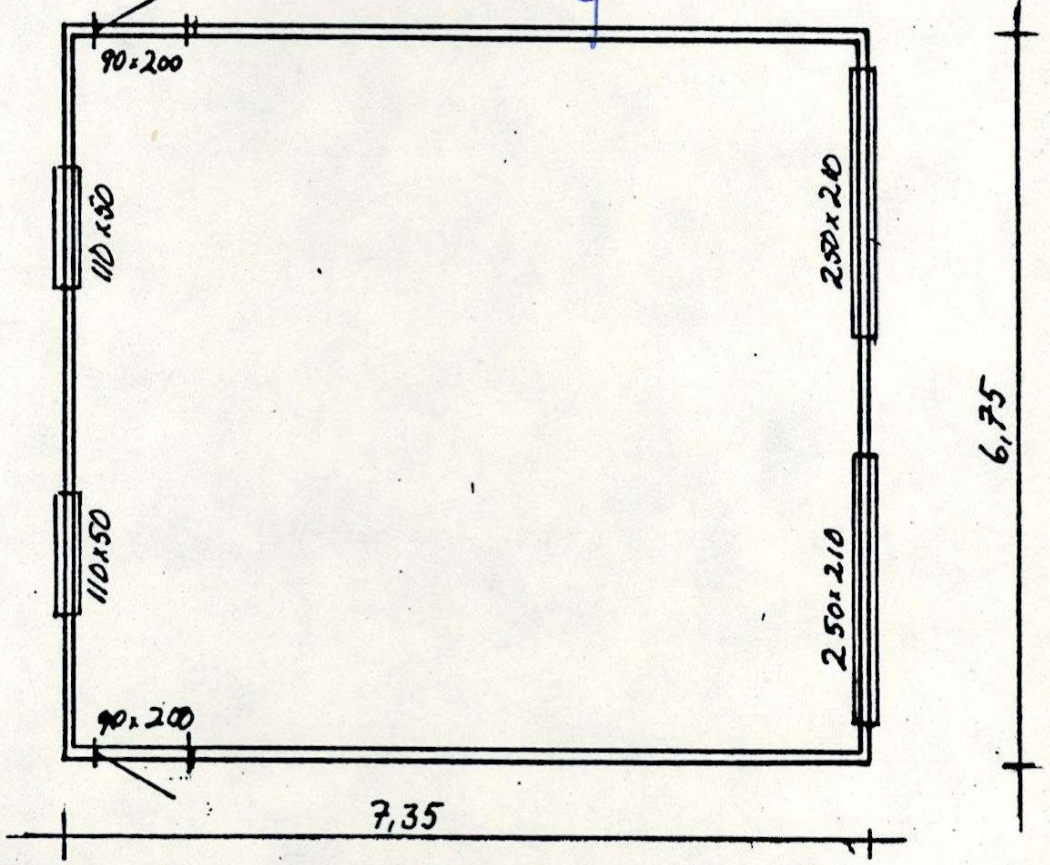
| | | | | |
|--------------------------------------|--------------|-----------------------|---------|-----|
| BEV | ANT | REV. DFRINGEN GJELDER | SIGN | DAT |
| BYGGERIFF <i>OLE JOHNNY OLSEN</i> | | | | |
| BYGGEPLASS | | | | |
| TEGN | L.M. LARSEN. | ERST FOR | ERST AV | |
| GODKJ | | TEGN NR | | |
| MAL | 1:100 | NR. 55. 10 16 | | |
| DATO | 1. 9. 81. | PROS. NR | | |

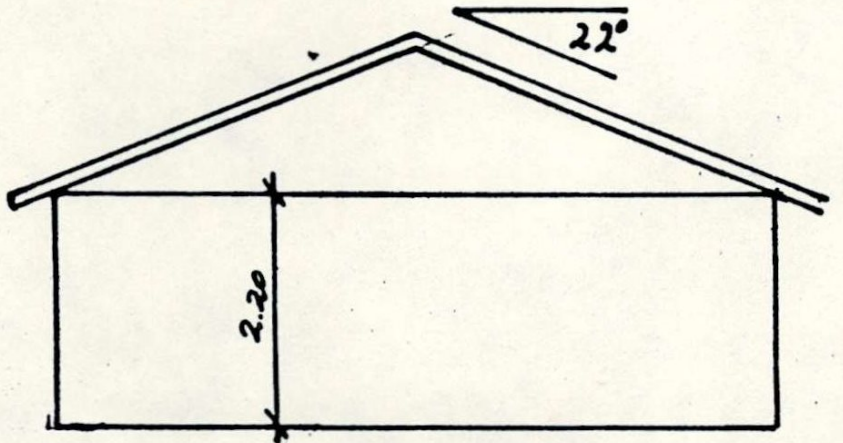
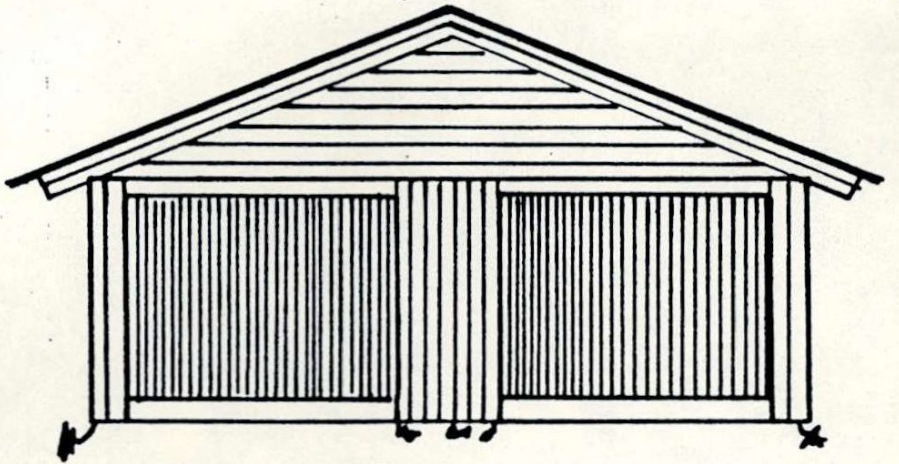
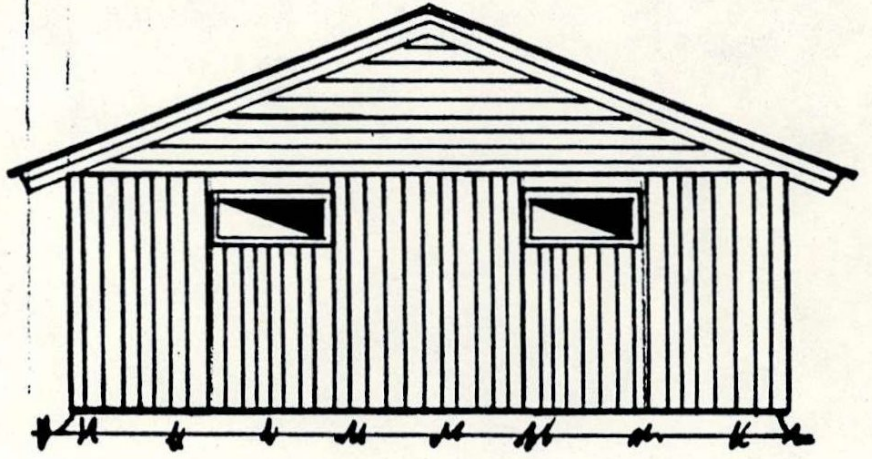


| | | | | | | | | | |
|-------------|--|--|--------------|--------------------|----------|--|-----------------|-----------------|---------------|
| Henvisning: | | | Dato 27/6-82 | Konstr./Tegner 58X | Godkjent | | Målestokk 1:100 | Erstatning for: | Erstattet av: |
| | | | M36 | 6,75 x 7,35 | | | | | |

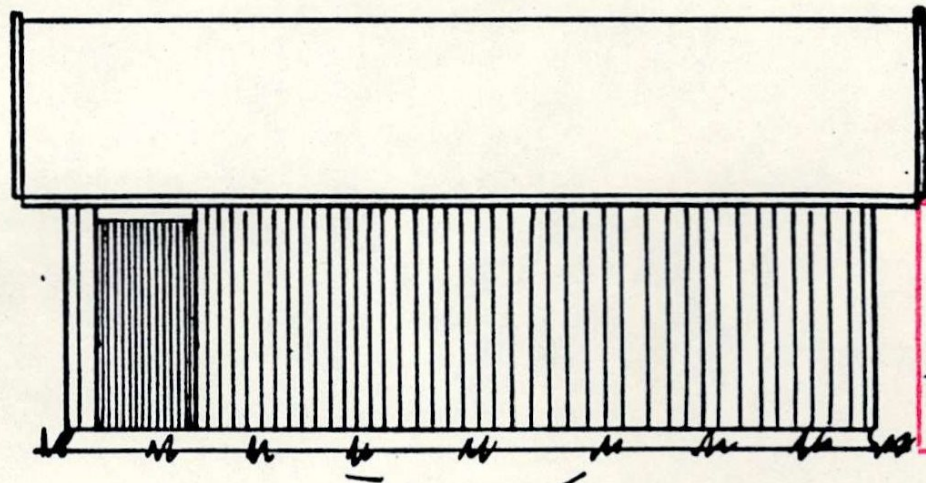
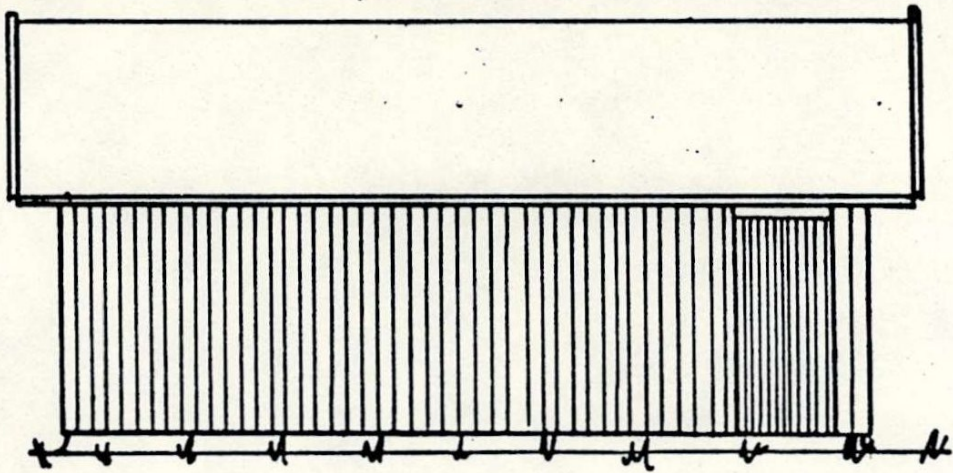


GODKJENT
 8 / 8 1986
 bygningssjefen
for Am. Noe





| | | | |
|-----------------|-----------------|------------|-----------|
| Henvisning: | | Beregning: | |
| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk |
| 27/6-82 | SBK | | 1:100 |
| Erstatning for: | M36 6,75 x 7,35 | | |
| Erstattet av: | | | |

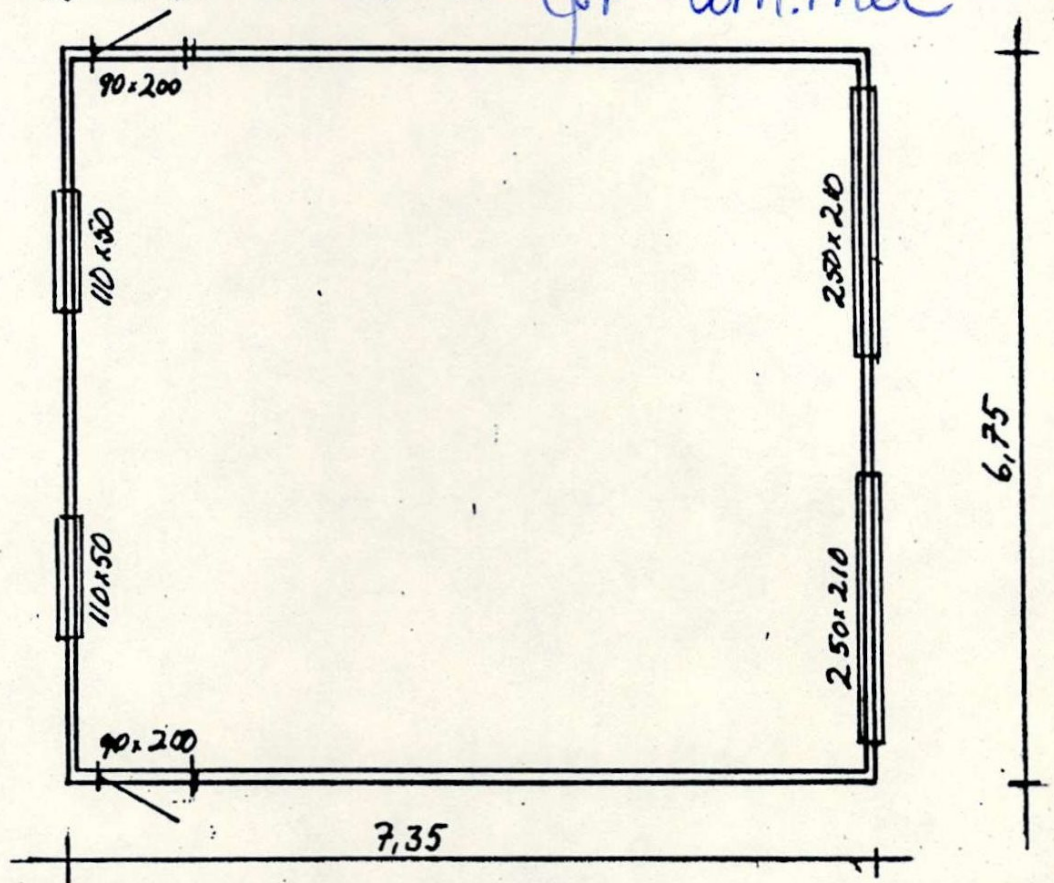


GODKJENT

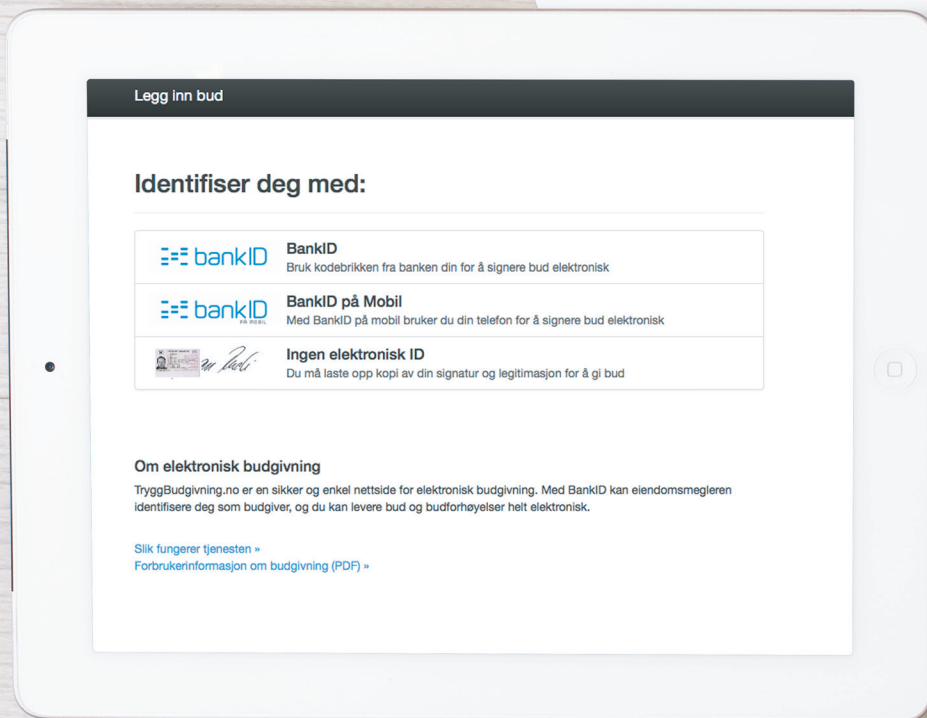
8 18 19 86

bygningssjefen

for am. Moe



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 eiendomsmegleren.

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/264/600006979/ibcnnhizli>
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



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følger av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

| | |
|---|----------------------|
| Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA | 15.050 kroner |
| Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA | 17.550 kroner |

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

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).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

| | |
|---|----------------------|
| Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | 7.150 kroner |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | 8.950 kroner |
| Rekkehus med eget gnr/bnr | 13.650 kroner |
| Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | 13.650 kroner |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

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 salg-soppgaven, 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 feste-ordning 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. FASTMONTERTE 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