



Æ

# Årassvingen 4

2007 Kjeller · Lillestrøm kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Julie Fredheim Maudal**

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG | MARKEDSFØRER

94 49 80 60  
jfm@eie.no  
EIE Lillestrøm

finne ditt nye hjem

E



## Madeleine Skjevik

EIENDOMSMEGLER | PARTNER | SALGSLEDER

47 25 54 30

mas@eie.no

EIE Lillestrøm

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter .....	58
Kort om oss .....	117

### **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

Åråssvingen 4, 2007 KJELLER, Etasje: 3

## MATRIKSEL

Andelsnr. 87 Orgnr. 982983231 i Lillestrøm kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 56 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 54 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 2 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8 kvm

Leiligheten har en hems med et gulvareal på 22 kvm, men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

## AREAL

Primærrom: 54 kvm, Bruksareal: 56 kvm, BRA-i: 54 kvm , BRA-e: 2 kvm , TBA: 8 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

1

## BYGGEÅR

2001

## TOMT

Fellestomt 5021 kvm

## PRISANTYDNING

3 250 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Øystein Solberg Takstdato: 12.08.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 204 448,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 19 789,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 250 000,- (Prisantydning)

kr 204 448,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 3 454 448,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

-----  
kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 455 648,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 463 898,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 6 142,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Forretningsførsel, grunnpakke internett, betjening av fellesgjeld, revisjon, felles byggforsikring, kommunale avgifter, mm.

Felleskostnader = kr. 6 038,-

Avdrag IN-lån 3 - 625

Avdrag IN-lån 2 - 1 220

Reduksjon avdrag IN-lån 3 - 543

Reduksjon renter IN-lån 3 - 272

Avdrag - 51

Renter - 51

Reduksjon renter IN-lån 2 - 635

Avdrag IN-lån 1 - 263

Renter IN-lån - 847

Renter IN-lån 3 - 313

Renter IN-lån 2 - 635

Felleskostnader - 3 406

Reduksjon avdrag IN-lån 2 - 1 220

Tilleggsytelser: Homenet - 229

El-bil Ohima - 49

Riks TV - 19

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

"Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige



andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av 'X'."

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

#### EIER

Eline B Thomasen-Sennerud

## Beskrivelse

#### PARKERING

Leiligheten disponerer en parkeringsplass med opplegg for elbil lader beliggende i felles garasjeanlegg.

## Beliggenhet

#### BELIGGENHET

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet på Kjeller, rett utenfor Lillestrøm sentrum i Lillestrøm kommune. Her bor man nærmere bestemt på Åråsen stadion, som også består av Lillestrøm Sportsklubbs hjemmebane. Området er under en spennende utvikling. Fra eiendommen er det kort gangavstand til offentlig kommunikasjon og til Lillestrøm sentrum med "alle" fasiliteter.

#### Servicetilbud:

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 i umiddelbar nærhet ved boligen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lillestrøm Torv (kjøpesenter) og de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum et rikt utvalg. Det er i tillegg kort vei til Strømmen Storsenter, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

#### BEBYGGELSE

Området består blant annet av blokk-, næring- og kombinert bebyggelse.

#### TOMT

Fellestomt, 5021 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

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen,

må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

#### OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, og nærmeste holdeplass er Floraveien som ligger ca. 300 m fra boligen. Ca. 1.8 km til Lillestrøm stasjon med hurtigtog til både Oslo og Gardermoen. Med bil fra Kjeller tar det ca. 3 min til Lillestrøm sentrum, 10 min til Strømmen, 29 min til Oslo S og 28 min til Oslo lufthavn.

#### FRITIDSTILBUD

I tillegg til kjøpesenter og koselige handlegater har Lillestrøm et flott kulturhus, moderne kino og et mangfold av restauranter, kafeer og uteplasser. På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer, og Byfesten er et av årets høydepunkt. Da kryr det av mennesker i hele sentrum, og kjente musikere underholder på en av mange scener. Det er også kort vei til fotballbane, lekeplass, idrettshall, svømmehall, golfbane, tennisanlegg, treningssenter med mer. Sørum fritidsgård ligger rett ved og har ridesenter.

En liten sykkeltur unna ligger også Nebbursvollen Friluftsbad, et populært badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m. Området har også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva.

## Innhold

#### INNEHOLDER

Leiligheten består av entre, bad, soverom, stue og kjøkken. Hems med rom benyttet som soverom. Utgang fra stue til syd-vendt balkong.

#### BYGGEMÅTE

Boligbygg over 3.etasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere og bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner og betongkonstruksjoner. Yttervegger utvendig forblendet med fasadeplater og pussede flater. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med membran/takpapp (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Swedoor glatt entredør med brannklasse B30 og lydklasse 35db samt kikkehull. Balkongdør og vinduer med karmen av tre/aluminium og to-lags glass.

#### BODER

Leiligheten disponerer en bod på 2 kvm beliggende på balkongen.

## Standard

#### STANDARD

Våtrom - Bad

Baderom fra 2024. Flislagt gulv med varme. Veggflater belagt med badromsplater. Nedsenket malt himling. Vegghengt servantskap med høyglans fronter. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speil med overbelysning over

servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett tilkoblet systernekasse. Vannrør av type rør-i-rør. Synlig avløpsrør av plast. Avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør-systemet og stoppekraner er plassert i vegg.

#### Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra byggeår. Benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskum med ett-greps armatur. Fliser mellom benkeplate og overskap. Overbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og stekeovn med kokeplater. Ventilator i overskap tilkoblet mekanisk avtrekk. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlig avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2021 er plassert i kjøkkenbenk.

#### Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte himlingsflater. Profilerte hvite innerdører. Skyvedørsgarderobe på soverom.

Følgende punkter har fått TG 2 i tilstandsrapporten:

#### Kjøkken:

Innredning: Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

#### Øvrige rom:

Overflater gulv: Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Innvendige trapper - Til hems:

Innvendige trapper: Trappen vurderes til å være for bratt for god funksjonalitet. Det er ikke rekkverk/håndløper i trappen.

#### Elektrisk anlegg:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Som følger av manglende samsvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i at det kun er fremlagt samsvarerklæring på deler av det elektriske anlegget bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

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

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest datert 03.07.2006 som omhandler nybygg - komb. bolig, tribune, forretningsbygg Åråsvingen 4, 6, 10. Ferdigattest gjelder leiligheter 2 og 3 etg, samt innredning av næringsdel 1 etg.

Det foreligger ferdigattest datert 07.12.2018 som omhandler ny trappeheis - gnr. 29 bnr. 1125 - Åråsvingen 4.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for ny tribune/kontor-

forretn.bygg (åråsen, tribune vest), datert 13.03.00.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 29 august 2000. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen. Selger har satt opp en lettvegg for å dele av hemsene i to deler. Kjøper overtar ansvaret for nevnte forhold.

## Energi

### **ELEKTRISK ANLEGG**

Sikringskap med automatsikringer og hovedbryter er plassert i entré. Strømmåler er plassert i fellestavle utenfor leiligheten. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

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

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarerklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### **OPPVARMING**

Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

## Økonomi/drift

### **EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene i henhold til forretningsfører.

### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 6 142,- pr.mnd.

### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

Felleskostnader, strømforbruk, innboforsikring etc. Listen er ikke uttømmende.

### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 15160106597, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.07.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 30

Saldo per 30.07.2024: 4 014 149

Andel av saldo: 8 902

Første termin/første avdrag: 29.12.2023 ( siste termin 29.12.2031 )

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 129 464

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 59 019

IN lån

Lånummer: 15160108018, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank

ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.07.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 31

Saldo per 30.07.2024: 8 444 894

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.12.2010 ( siste termin 30.03.2032 )

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 304 723

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 138 686

Lånummer: 12130950939, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.07.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 30.07.2024: 12 546 538

Andel av saldo: 184 451

Første termin/første avdrag: 29.12.2023 ( siste termin 29.12.2033 )

IN-lån

Lånummer: 16367371408, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank

ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.07.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 40

Saldo per 30.07.2024: 931 117

Andel av saldo: 11 095

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 ( siste termin 30.06.2034 )

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

Styreleder Frode Salomonsen opplyser at det ene lånet er tatt opp for ikke lenge siden og at pengene er tenkt benyttet til oppgradering av lys, nødlys og om mulig brannvarslingsanlegget. Han opplyser videre at dette lånet er utbetalt og at det allerede bentjenes i dagens felleskostnader.

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

## ÅRSREGNSKAP

Borettslaget har et positivt årsresultat for 2022 pålydende kr. 739 734,- og et budsjettert årsresultat for 2023 pålydende kr. 907 589,-. Dette ifølge mottatt regnskap. Regnskapet og årsberetning er innhentet og kan fås av megler ved forespørsel.

## FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Polisenummer: 79608189

## FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 874 501,- Som sekundærbolig Kr. 3 323 104,-

## BORETTSLAG

Borettslag: Nordre Sving Borettslag, Orgnr: 982 983 231

## FORRETNINGSFØRER

USBL. Tlf. 22 98 38 00.

## STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

## FORKJØPSRETT

Dersom andel skifter eier, har andelseier i borettslaget, Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbok, TOBB, Nobl og Bonord) og medlemmer av Usbl forkjøpsrett. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Forkjøpsretten etteravklares. Ta kontakt med megler ved spørsmål om forkjøpsrett og meldefrist m.v.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør systemet og stoppekraner er plassert på bad. Varmtvannsbereider på 107 liter fra 2021 er plassert på kjøkken. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad kombinert med naturlig tilluft via ventiler i yttervegger/vinduer.

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

### DYREHOLD

I henhold til ordensreglene for Nordre Sving Borettslag skal anskaffelse og gjenanskaffelse av husdyr godkjennes av styret. Dyr skal ikke gå fritt i gang eller annet sted på borettslagets område.

### DIVERSE

Det er observert skjeggkre i naboenheter i borettslaget. Skjeggkre kan spre seg mellom leiligheter. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Utdrag hentet fra selgers egenerklæringsskjema:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
Ja. Kommentar: Fliser løsnet fra heft og sprukket opp flere steder.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Ja, kun faglært.

Firmanavn: Bad og Bygg VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalrenovering

av bad, januar 2024

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja. Firmanavn: Bad og Bygg VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalrenovering av bad, januar 2024.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Ja. Kommentar: Alt av dokumentasjon er tilsendt oppdragsgiver.

Det foreligger garanti på badet dersom noe skulle oppstå i ettertid, garantien varer i 5 år fra badet var ferdigstilt.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Ja. Kommentar: Alt skal være registrert.

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

Ja. Kommentar: I parkeringshus; Oversvømmelse i parkeringshuset grunnet flom. Rørlegger, pumpebiler, brannvesen og kommunen var på saken, ref. informasjon fra styret i borettslaget. I parkeringshus; Januar 2024 var det vannlekkasje i garasjen. Jeg tror det var pga. sprukket rør, men jeg er ikke sikker. Pumpevakt rekvirert, saken ble meldt til borettslagets forsikringsselskap. Ikke vært noen problemer med dette siden, meg bekjent.

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

Ja, kun faglært.

Firmanavn: Vet ikke/ulike

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Styret rekvirerer firmaer ved akutte behov. Ref, lekkasje i garasje punkt 3. Utover det gjelder også totalrenovering av badet i leiligheten januar 2024.

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

Ja. Kommentar: Det utføres skjeggkre-kontroll (skadedyrfirma Pelias) på grunn av tidligere oppdaget skjeggkre i borettslaget. Aldri opplevd det i leiligheten, og ikke fått tilbakemelding på dette i forbindelse med kontrollene i regi av borettslaget. Forrige eier hadde et tilfelle av skjeggkre for omkring 9 år siden, men ikke oppdaget det i etterkant.

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

Ja. Kommentar: Det har vært vann i felles garasjebygg, dette ble utbedret i 2021, ref forrige eier. Ny lekkasje i januar 2024 som raskt ble utbedret via styret.

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

Ja, kun faglært.

Firmanavn: Hope Elektro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byttet lysanlegg i garasjen, lampene er skiftet ut med nye LED-lamper. Juli 2024.

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

Ja. Kommentar: Det er lagt opp for mulighet til elbil-lading i garasje. Jeg har ikke benyttet meg av dette.

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: Dersom man skal leie ut parkeringsplassen sin, kan man kun leie ut til andre beboere i borettslaget.

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

Ja. Kommentar: Det utføres skjeggkre-kontroll (skadedyrfirma) på grunn av tidligere oppdaget skjeggkre i borettslaget. Aldri opplevd det i leiligheten, og ikke fått tilbakemelding på dette i forbindelse med kontrollene i regi av borettslaget. Forrige eier hadde et tilfelle av skjeggkre for omkring 9 år siden.

Tilleggs kommentar:

August 2023 oppgraderte borettslaget ringeklokkene til Unloc Doorbell.

Vært utført service på vannpumper i garasjen november 2023. Styret hyret inn konsulent for gjennomgang av brannalarmanlegget februar 2024.

Det er merket opp parkeringsplasser i garasjen juni 2024. Montert nye lys i garasje juli 2024.

#### **ANNET**

Det er observert skjeggkre i naboenheter i borettslaget. Skjeggkre kan spre seg mellom leiligheter. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Følgende medfølger leiligheten:

Frittstående hvitevarer og vaskemaskin på bad kan medfølge leiligheten.

#### **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.

Utdrag fra eiendommens grunnbok:

1999/16059-1/8 Bestemmelse om veg  
18.10.1999

rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:29 Bnr:1123

Overført fra: 3030-29/1125

Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæringen ovenfor omhandler blant annet en rett for gnr. 29, bnr. 1123 skal ha rett til kjørevei over deler av borettslagets eiendom. Erklæringen er innhentet og kan om ønskelig fås av megler ved forespørsel.

#### UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Offentlig vann og avløp.

#### REGULERING

Eiendommen er regulert til blant annet kombinert formål i reguleringsplan. Det gjøres oppmerksom på at boligen ligger på Åråsen stadion, og ved aktivitet her må man påregne støy.

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

Deler av eiendommen ligger i aktsomhetsområde kvikkleireskred.

Ifølge områdeanalyse innhentet fra Ambita ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for flom med en gjentaksintervall for flom satt til "Nesten aldri".

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen er satt til "Middels til lav aktsomhet".

Boligen ligger i gul støysone fra veg og rød støysone fra jernbane. Styreleder opplyser at det finnes et åpent område på taket av Åråsvingen 7A og et bakenforliggende åpent område som i fremtiden kan bli opparbeidet, antatt med lek/parklignende uteområder.

## Kjøpsvilkår

#### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

#### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 250 000,- (Prisantydning)

kr 204 448,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 454 448,- (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 455 648,- (Totalpris inkl omkostninger)

#### Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 463 898,- (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:

Foto (Kr.4 500)

Grunnpakke borettslag (Kr.15 367)

Provisjon (Kr.35 000)

Tilrettelegging (Kr.12 900)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 515)

Markedspakke Premium (Kr.14 900)

Oppgjør (Kr.7 500)

Totalt kr. (Kr.93 682)

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.

#### OPPDRAKSNUMMER

77-24-0154

## 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 bygnings-sakyndiges 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

Julie Fredheim Maudal  
EIE Lillestrøm  
Eiendomsmeglerfullmektig | Markedsfører  
Mob: 94 49 80 60 / E-post: [jfm@eie.no](mailto:jfm@eie.no)

Madeleine Skjevik  
Eiendomsmegler | Partner | Salgsleder  
Mob: 47 25 54 30  
[/ E-post: [mas@eie.no](mailto:mas@eie.no)

# DITT NYE HJEM?

















VELKOMMI



EN HJEM























































BestMarin

GERD's FOTOFEST





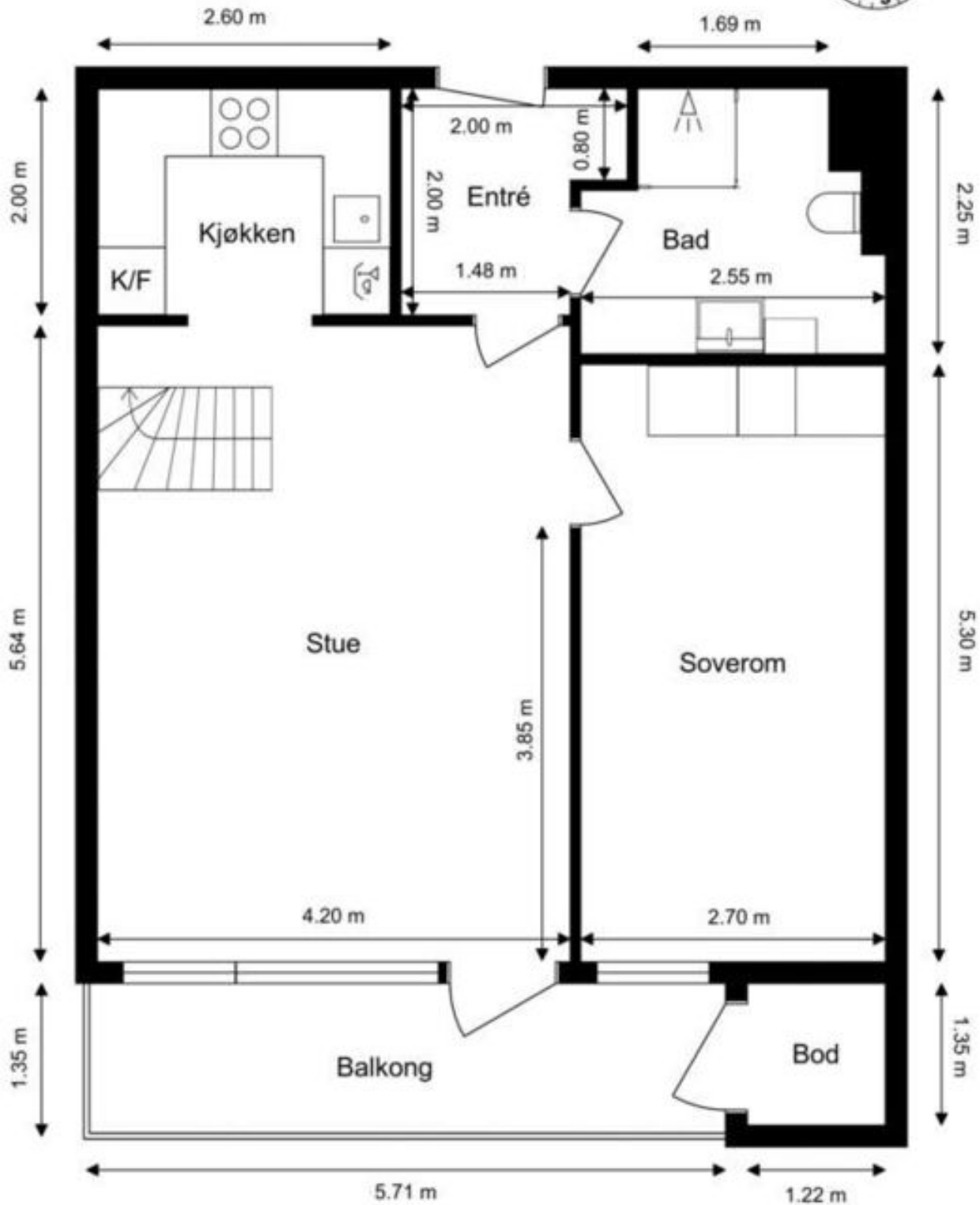
Romerikes Blad Romerikes Blad Romerikes Blad Romerikes Blad

PLANTEC

GNING

# Åræssvingen 4, 2007 KJELLER

## Leilighet - 3. etasje



Ordernr. 15060196

 **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 har Norges mest fornøyde boligkunder\*

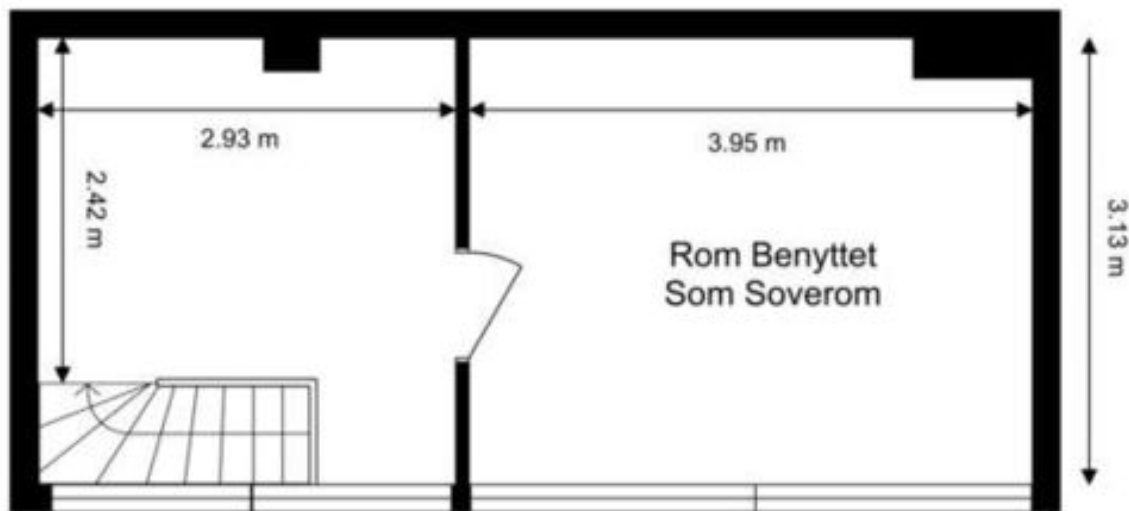
Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

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](http://www.kundebarometer.no)

Leilighet - Hems



Ordernr. 15060196





# 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.



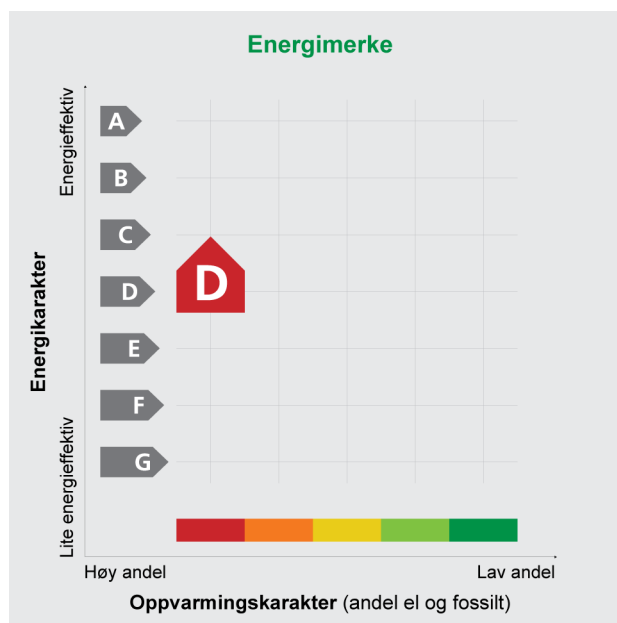
\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)

# INFORMASJON & DOKUMENTER



# ENERGIATTEST

Adresse	Åråssvingen 4
Postnr	2007
Sted	KJELLER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	29
Bnr.	1125
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	150920833
Bolignr.	
Merkenr.	A2015-592957
Dato	03.09.2015



Eier	NORDRE SVING BORETTSLAG
Innmeldt av	ANDREAS HELMUT FÅRBER

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

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	2001
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	60
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet
<b>Ventilasjon:</b>	Balansert
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Årassvingen 4

Postnr/Sted: 2007 KJELLER

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 03.09.2015 10:19:25

Energimerkenummer: A2015-592957

Ansvarlig for energiattesten: NORDRE SVING BORETTSLAG

Energimerking er utført av: ANDREAS HELMUT FÄRBER

Gnr: 29

Bnr: 1125

Seksjonsnr: 4

Festenr:

Bygnnr: 150920833

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

**Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Brukertiltak****Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.



**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Årassvingen 4  
2007 KJELLER  
Gnr./Bnr.: 29/1125  
Seksjonsnr./Andelsnr. : 4/87  
Lillestrøm kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 56 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 56 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 08.08.2024

## Bygningssakkyndig selskap

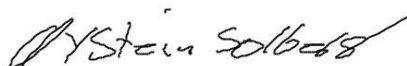
Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Øystein Solberg

Mobil: 91834752

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

## Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

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

---

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

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

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

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

### TG IU Ikke undersøkt

---

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

### i Informasjon

---

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	08.08.2024
Referansenummer	15060196
Meglerforetakets oppdragsnummer	77-24-0154
Hjemmelshaver/selger	Eline B Thomasen-Sennerud
Bygningssakkyndig inspektør	Øystein Solberg
Tilstede på befaringen	Eline B Thomasen-Sennerud
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	19 °C
Rapportdato	12.08.2024 07:24

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Åråsvingen 4
Postnummer/sted	2007 KJELLER
Kommune	3205 - Lillestrøm
Gnr./Bnr.:	29/1125
Seksjonsnr./Andelsnr.	4/87
Borettslag / Sameie	Nordre Svingen Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 5021 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2001		

## Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Nordre svingen Borettslag beliggende på kjeller i Lillestrøm Kommune. Borettslaget består av 92 andeler og har felles tomteareal. Fellesområdet opparbeidet med blandt annet asfalterte internstier og diverse beplantning.

Boligbygg over 3.etasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere og bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner og betongkonstruksjoner. Yttervegger utvendig forblendet med fasadeplater og pussede flater. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med membran/takpapp (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Swedoor glatt entredør med brannklasse B30 og lydklasse 35db samt kikkehull. Balkongdør og vinduer med karmen av tre/aluminium og to-lags glass. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entre, bad, soverom, stue og kjøkken.

Hems med rom benyttet som soverom.

Utgang fra stue til syd-vendt balkong.

Leiligheten disponerer en bod beliggende på balkongen

Leiligheten disponerer en parkeringsplass med opplegg for elbil lader beliggende i felles garasjeanlegg.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



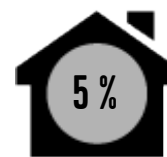
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Innredning	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Innvendige trapper - Til hems		Innvendige trapper	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	

# 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)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	54	2		56	8
	Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.	Bod på balkong.			Balkong
SUM	54	2		56	8
<b>Total bruksareal: 56 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Innvendig sjakter er medregnet som BRA-i.

Leiligheten har en hems med et gulvareal på 22 m<sup>2</sup>, men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Rom benyttet som soverom på hems ikke er godkjent som oppholdsrom.

Utgang fra stue til syd-vendt balkong på 8 m<sup>2</sup>(TBA)

Leiligheten har en bod på 2 m<sup>2</sup>(BRA-e) inkludert vegg mellom bod og leilighet beliggende på balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass med opplegg for el-billader beliggende i felles garasjeanlegg.

Leiligheten inneholder 54 m<sup>2</sup> P-ROM og 0 m<sup>2</sup> S-ROM.



# Rapport


## Våtrom - Bad

Baderom fra 2024. Flislagt gulv med varme. Veggflater belagt med badromsplater. Nedsenket malt himling. Vegghengt servantskap med høyglans fronter. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speil med overbelysning over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett tilkoblet susternekasse. Vannrør av type rør-i-rør. Synlig avløpsrør av plast. Avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør-systemet og stoppekraner er plassert i vegg.

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

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

 Overflater vegger | Det ble registrert noe manglende silicon på underkant av badromsplater.

 Fukt i tilliggende konstruksjoner | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtzone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 48,4 %, temperatur 24,3 grader C og duggpunkt 12,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.


 Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 40 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra byggeår. Benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser mellom benkeplate og overskap. Overbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og stekeovn med kokeplater. Ventilator i overskap tilkoblet mekanisk avtrekk. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlig avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2021 er plassert i kjøkkenbenk.

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


Vannrør - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon

 TG 2 Innredning | Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte himlingsflater. Profilerte hvite innerdører. Skyvedørgarderobe på soverom.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 **TG 2**      Overflater gulv      |      Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Øvrige rom - Hems

---

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte himlingsflater. Slett hvit innerdør.

 **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)

## Innvendige trapper - Til hems

---

Trapp av trekonstruksjoner.

 **TG 2**      Innvendige trapper      |      Trappen vurderes til å være for bratt for god funksjonalitet. Det er ikke rekkverk/håndløper i trappen.

## Etasjeskiller - Hems

---

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

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

      Skjevhetmåling      |      Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 10 mm

## Etasjeskiller - 3. etasje

---

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling av stue.

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


 Skjevhetsmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 9 mm i stue.

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

---

Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør-systemet og stoppekraner er plassert på bad. Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2021 er plassert på kjøkken. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad kombinert med naturlig tilluft via ventiler i yttervegger/vinduer.

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

 **TGIU** Ventilasjon | Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.  
Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er på tilfeldige steder oppmålt til 1,69 meter på hems. 2,16 meter på bad. 2,44 meter i øvrige rom.

Til informasjon:

Hems og bad har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

## Elektrisk anlegg

---

Sikringsskap med automatsikringer og hovedbryter er plassert i entré. Strømmåler er plassert i fellestavle utenfor leiligheten. Leiligheten har skjult 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

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Med bakgrunn i at det kun er fremlagt samsvarerklæring på deler av det elektriske anlegget bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Brann

---

Leiligheten har røykvarslere. Brannslukkingsapparat av pulver fra 2019. Det er montert brannslange i kjøkkenbenk.



TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

## Dører og vinduer

---

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Swedoor glatt entredør med brannklasse B30 og lydklasse 35db samt kikkehull. Balkongdør og vinduer med karmen av tre/aluminium og to-lags glass.



TG 1

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

Vinduer - Dører

# Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til syd-vendt balkong på 8 m<sup>2</sup>. Balkong av betongkonstruksjoner og har rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til 111 cm.



TG 1

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Ikke fremvist
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt dokumentasjon for renovering av bad, datert 26.01.2024
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring med følgende arbeidsbeskrivelse: Ny el-installasjonsableg på bad ifm rehabilitering, datert 09.02.2024
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremvist
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremvist
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant
Egenerklæringsskjema	Signert av selger 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, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

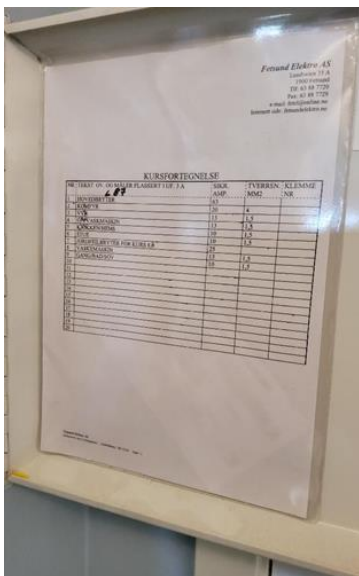
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget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



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad ]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap ]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt ]



**SKEDSMO KOMMUNE**  
**- møtestedet på Romerike**

Teknisk sektor  
Byggesaksavdelingen

**Ferdigattest**

Etter plan- og bygningsloven § 99  
næringsdel 1 etg

Saksmappe (j.nr)

**2006/2574**

Tiltakshaver (navn og adresse)

Åråsen Nor AS  
Sognsveien 70  
0855 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg – Komb.bolig, tribune nord, forretningsbygg  
Åråssvingen 2, 8 og 12  
2007 Kjeller

Ferdigattest gjelder innredning av næringsdel 1 etg.

**Spesifikasjon**

Gnr: 29	Bnr: 1125	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m <sup>2</sup>	BRA <sub>(hoveddel)</sub> : m <sup>2</sup>	BRA <sub>(tilleggsdel)</sub> : m <sup>2</sup>	BRA: m <sup>2</sup>
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak	Kontrollerklæring / Dato
99/091	18.09.00	Rammetillatelse	Bravida Norge AS, 14.11.06
00/105	14.09.00	Fasader, HUT- sak	Bjerke ventilasjon AS, 8.11.06
00/1186	13.11.00	Justering av cotehøyde tak	Fetsund elektro as, 7.11.06
	09.04.01	Midlertidig brukstillatelse tribunedel	
01/666	10.10.01	Igangsettingstillatelse, del 2	Sluttkontroll / Dato
01/676	02.11.01	Revidert plan 1	18.09.06, bekreftelse fra byggeleder/foretak FPC as v/Rolf Wilberg
	05.11.01	Midlertidig brukstillatelse boligdel	
	03.07.06	Ferdigattest boligdel	

**Merknader:**

- Ferdigattest gis på grunnlag av brev med anmodning fra Biong Arkitekter as, datert 22.08.06, samt bekreftelser fra utførende/kontrollerende foretak mottatt 23.11.06.

- 23.11.2006

Lars Skansbo  
overarkitekt / saksbeh.

**Kopi til**

Ansvarlig søker  
Annen myndighet/instans

Biong Arkitekter AS  
Skedsmo kommune, Driftsavdelingen  
Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen  
Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark  
NRBR Brannforebyggende avdeling  
Finvold Prosjekt Consult AS

Sagveien 21A, 0458 Oslo  
Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar  
Sørkedalsveien 10 B, 0369 Oslo





**SKEDSMO KOMMUNE**  
**- møtestedet på Romerike**

Teknisk sektor  
Byggesaksavdelingen

**Ferdigattest**

Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)

**2006/2574**

Tiltakshaver (navn og adresse)

Åråsen Nor AS  
Sognsveien 70  
0855 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg – Komb. bolig, tribune, forretningsbygg  
Åråssvingen 4, 6, 10  
2007 Kjeller

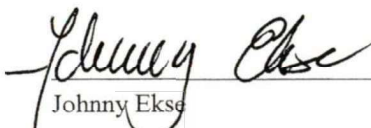
Ferdigattest gjelder leiligheter 2 og 3 etg.

Spesifikasjon			
Gnr: 29	Bnr: 1125	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m <sup>2</sup>	BRA <sub>(hoveddel)</sub> : m <sup>2</sup>	BRA <sub>(tilleggsdel)</sub> : m <sup>2</sup>	BRA: m <sup>2</sup>
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak	Kontrollerklæring / Dato
99/091	18.09.00	Rammetillatelse	Peab AS, 26.06.06.
00/105	14.09.00	Fasader, HUT-sak	Ole M. Almeli AS, 01.11.01/27.06.06.
00/1186	13.11.00	Justering av cotehøyde tak	Fetsund Elektro AS, 01.11.01/mottatt 28.06.06
	09.04.01	Midlertidig brukstillatelse tribunedel	Ing. Magnussen AS, 31.10.01/26.06.06.
01/666	10.10.01	Igangsettingstillatelse, del 2	A. Halvosen og Sønn AS, 31.10.01/26.06.06.
01/676	02.11.01	Revidert plan 1	
	05.11.01	Midlertidig brukstillatelse boligdel	
			Sluttkontroll / Dato 26.06.06

**Merknader:**

- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning fra Peab AS, datert 26.06.06.

Byggesaksavdelingen - 03.07.2006

  
Johnny Ekse  
Overingeniør / saksbeh.

**Kopi til**

Ansvarlig søker  
Annen myndighet/instans

Biong Arkitekter AS  
Peab AS  
NRBR Brannforeb.Avd.

Sagveien 21A, 0458 Oslo  
Pb. 2909 Solli, 0230 Oslo  
Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar



**SKEDSMO KOMMUNE**  
**- møtestedet på Romerike**

Teknisk sektor  
Byggesaksavdelingen

**Ferdigattest**

Etter plan- og bygningsloven § 99  
næringsdel 1 etg

Saksmappe (j.nr)

**2006/2574**

Tiltakshaver (navn og adresse)

Åråsen Nor AS  
Sognsveien 70  
0855 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg – Komb.bolig, tribune nord, forretningsbygg  
Åråsvingen 2, 8 og 12  
2007 Kjeller

Ferdigattest gjelder innredning av næringsdel 1 etg.

Spesifikasjon			
Gnr: 29	Bnr: 1125	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m <sup>2</sup>	BRA <sub>(hoveddel)</sub> : m <sup>2</sup>	BRA <sub>(tilleggsdel)</sub> : m <sup>2</sup>	BRA: m <sup>2</sup>
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak	Kontrollerklæring / Dato
99/091	18.09.00	Rammetillatelse	Bravida Norge AS, 14.11.06
00/105	14.09.00	Fasader, HUT- sak	Bjerke ventilasjon AS, 8.11.06
00/1186	13.11.00	Justering av cotehøyde tak	Fetsund elektro as, 7.11.06
	09.04.01	Midlertidig brukstillatelse tribunedel	
01/666	10.10.01	Igangsettingstillatelse, del 2	Sluttkontroll / Dato
01/676	02.11.01	Revidert plan 1	18.09.06, bekreftelse fra byggeleder/foretak FPC as v/Rolf Wilberg
	05.11.01	Midlertidig brukstillatelse boligdel	
	03.07.06	Ferdigattest boligdel	

**Merknader:**

- Ferdigattest gis på grunnlag av brev med anmodning fra Biong Arkitekter as, datert 22.08.06, samt bekreftelser fra utførende/kontrollerende foretak mottatt 23.11.06.

- 23.11.2006

Lars Skansbo  
overarkitekt / saksbeh.

**Kopi til**

Ansvarlig søker  
Annen myndighet/instans

Biong Arkitekter AS  
Skedsmo kommune, Driftsavdelingen  
Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen  
Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark  
NRBR Brannforebyggende avdeling  
Finvold Prosjekt Consult AS

Sagveien 21A, 0458 Oslo  
Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar  
Sørkedalsveien 10 B, 0369 Oslo

**Ferdigmelding****Gjelder**

<b>Eiendom/ byggested</b>	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	29	1125				
	Adresse C.J.Hansens vei 1 / Tribune Nord				Postnr	Poststed
					2007	Kjeller

**Det anmodes om**

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

**Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?** **Hele tiltaket**Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:  **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

**Gjenstående arbeider**

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

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 

SKEDSMO KOMMUNE  
POSTMOTTAK  
Saksbehandler: TBYG-LASK  
Arkiv P Arkiv S  
29/1125 23 AUG 2006  
År/Saksnr./Doknr.  
06/2574-3 06/23297

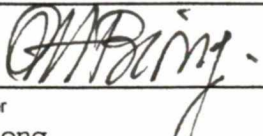
**Energiforsyning**

<b>Oppvarming</b>		<b>Energikilde</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Ikke relevant	
<input type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel		<input type="checkbox"/> Varmepumpe
<input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)		<input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.)	<input type="checkbox"/> Solenergi		<input type="checkbox"/> Gass
				<input type="checkbox"/> Fjernvarme	
				<input type="checkbox"/> Annen	

**Vedlegg (gjelder kun søknad)**

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	01 - 02	<input type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

**Underskrift**

<b>Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver</b>	
Foretak / Tiltakshaver Biong Arkitekter AS	
Dato 22/08/06	Underskrift 
Gjentas med blokkbokstaver Paul-Henrik Biong	



**SKEDSMO KOMMUNE**  
**- møtestedet på Romerike**

Teknisk sektor  
Byggesaksavdelingen

**Ferdigattest**

Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)

**2006/2574**

Tiltakshaver (navn og adresse)

Åråsen Nor AS  
Sognsveien 70  
0855 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg – Komb. bolig, tribune, forretningsbygg  
Åråssvingen 4, 6, 10  
2007 Kjeller

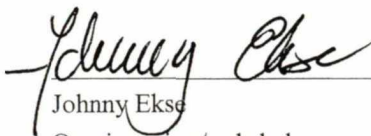
Ferdigattest gjelder leiligheter 2 og 3 etg.

<b>Spesifikasjon</b>			
Gnr: 29	Bnr: 1125	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m <sup>2</sup>	BRA <sub>(hoveddel)</sub> : m <sup>2</sup>	BRA <sub>(tilleggsdel)</sub> : m <sup>2</sup>	BRA: m <sup>2</sup>
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak	Kontrollerklæring / Dato
99/091	18.09.00	Rammetillatelse	Peab AS, 26.06.06.
00/105	14.09.00	Fasader, HUT-sak	Ole M. Almeli AS, 01.11.01/27.06.06.
00/1186	13.11.00	Justering av cotehøyde tak	Fetsund Elektro AS, 01.11.01/mottatt 28.06.06
01/666	09.04.01	Midlertidig brukstillatelse tribunedel	Ing. Magnussen AS, 31.10.01/26.06.06.
01/676	10.10.01	Igangsettingstillatelse, del 2	A. Halvosen og Sønn AS, 31.10.01/26.06.06.
	02.11.01	Revidert plan 1	Sluttkontroll / Dato
	05.11.01	Midlertidig brukstillatelse boligdel	26.06.06

**Merknader:**

- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning fra Peab AS, datert 26.06.06.

Byggesaksavdelingen - 03.07.2006

  
Johnny Ekse  
Overingeniør / saksbeh.

**Kopi til**

Ansvarelig søker  
Annen myndighet/instans

Biong Arkitekter AS  
Peab AS  
NRBR Brannforeb.Avd.

Sagveien 21A, 0458 Oslo  
Pb. 2909 Solli, 0230 Oslo  
Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

**SKEDSMO KOMMUNE**  
**POSTMOTTAK**

Saksbehandler: **TBYG-JØEK**

Arkiv P: **29/1125**      Arkiv S: **28 JUN 2006**

År/Saksnr./Doknr.: **06/2574-1**      **19022/06**

Kommunens saksnr. \_\_\_\_\_ Side \_\_\_\_\_  
av \_\_\_\_\_

# Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	29	1125				
Adresse Åræssvingen 4, 6 og 10				Postnr	Poststed	
				2007	Kjeller	

**Det anmodes om**

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)

FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

**Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?**

Hele tiltaket      Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: \_\_\_\_\_

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

92 leiligheter (2. og 3. etasje), Åræssvingen 4, 6 og 10

**Gjenstående arbeider**

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

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: \_\_\_\_\_

**Energiforsyning**

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

**Vedlegg (gjelder kun søknad)**

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	-	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

**Underskrift**

**Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver**

Foretak / Tiltakshaver: **PEAB AS**

Dato: **26-06**      Underskrift: *Lasse Fremgård*

Gjentas med blokkbokstaver: **LASSE FREMGÅRD**



**SKEDSMO KOMMUNE**  
**- møtestedet på Romerike**

Teknisk sektor  
Byggesaksavdelingen

**Ferdigattest**

Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)

**2006/2574**

Tiltakshaver (navn og adresse)

Åråsen Nor AS  
Sognsveien 70  
0855 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg – Komb. bolig, tribune, forretningsbygg  
Åråssvingen 4, 6, 10  
2007 Kjeller

Ferdigattest gjelder leiligheter 2 og 3 etg.


**Spesifikasjon**

Gnr: 29		Bnr: 1125		Festenr:		Seksjonsnr:	
BTA: m <sup>2</sup>		BRA <sub>(hoveddel)</sub> : m <sup>2</sup>		BRA <sub>(tilleggsdel)</sub> : m <sup>2</sup>		BRA: m <sup>2</sup>	
Utvalg saksnr	Vedtaks dato	Vedtaks				Kontrollerklæring / Dato	
99/091	18.09.00	Rammetillatelse				Peab AS, 26.06.06.	
00/105	14.09.00	Fasader, HUT-sak				Ole M. Almeli AS, 01.11.01/27.06.06.	
00/1186	13.11.00	Justering av cotehøyde tak				Fetsund Elektro AS, 01.11.01/mottatt 28.06.06	
	09.04.01	Midlertidig brukstillatelse tribunedel				Ing. Magnussen AS, 31.10.01/26.06.06.	
01/666	10.10.01	Igangsettingstillatelse, del 2				A. Halvosen og Sønn AS, 31.10.01/26.06.06.	
01/676	02.11.01	Revidert plan 1				Sluttkontroll / Dato	
	05.11.01	Midlertidig brukstillatelse boligdel				26.06.06	

**Merknader:**

- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning fra Peab AS, datert 26.06.06.

Byggesaksavdelingen - 03.07.2006

  
Johnny Ekse  
Overingeniør / saksbeh.

**Kopi til**

Ansvarlig søker  
Annen myndighet/instans

Biong Arkitekter AS  
Peab AS  
NRBR Brannforeb.Avd.

Sagveien 21A, 0458 Oslo  
Pb. 2909 Solli, 0230 Oslo  
Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar



Med hilsen

Ellen Anita Holterhagen  
seksjonsleder

Kornel Wojciechowski  
avdelingsarkitekt

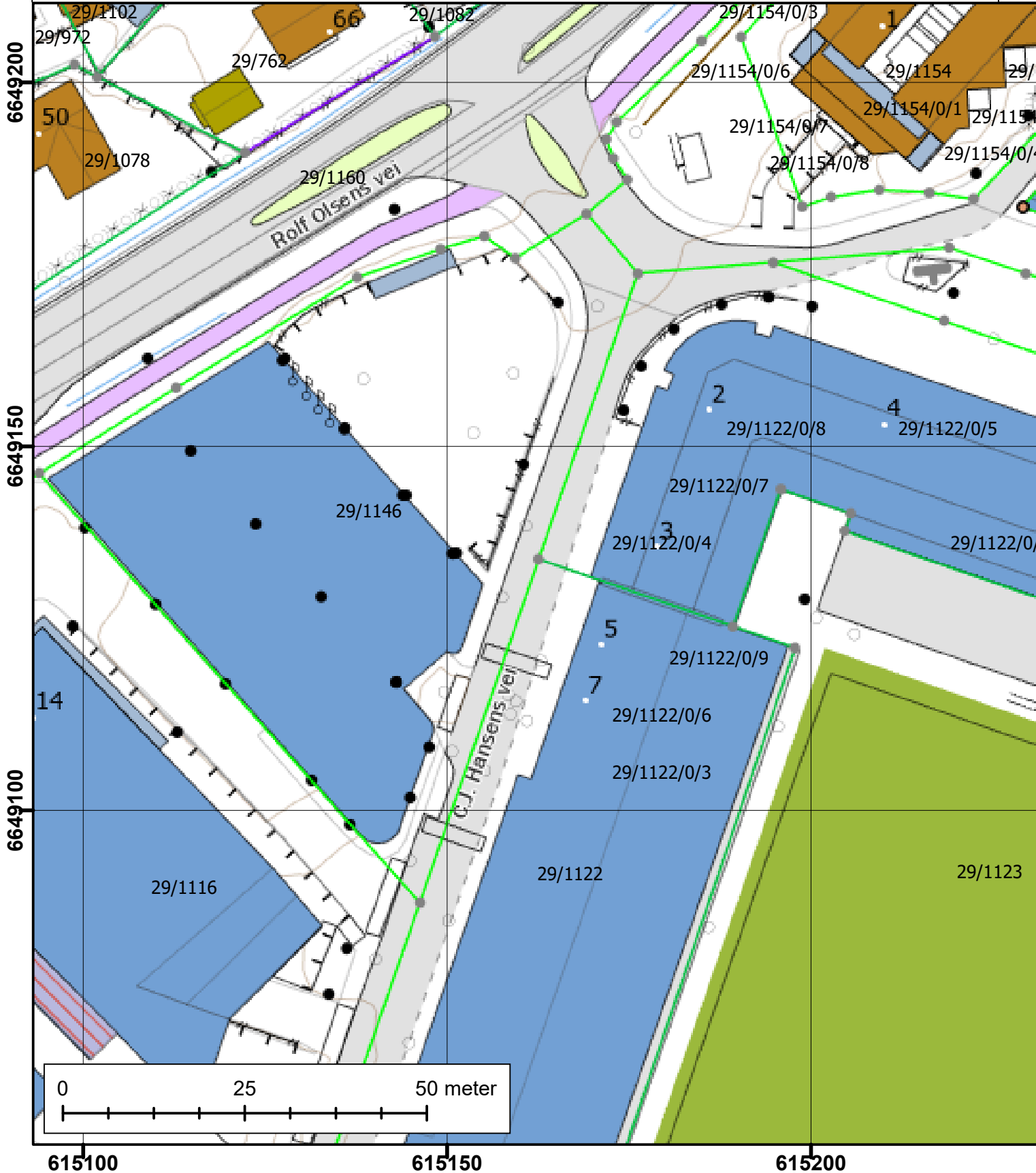
Dokumentet er elektronisk godkjent



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



# Legnforklaring

- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Andre tiltak
- Bygning tiltak, endring
- Bygning tiltak, nybygg
- Bygning tiltak, riving
- Samferdsel tiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer

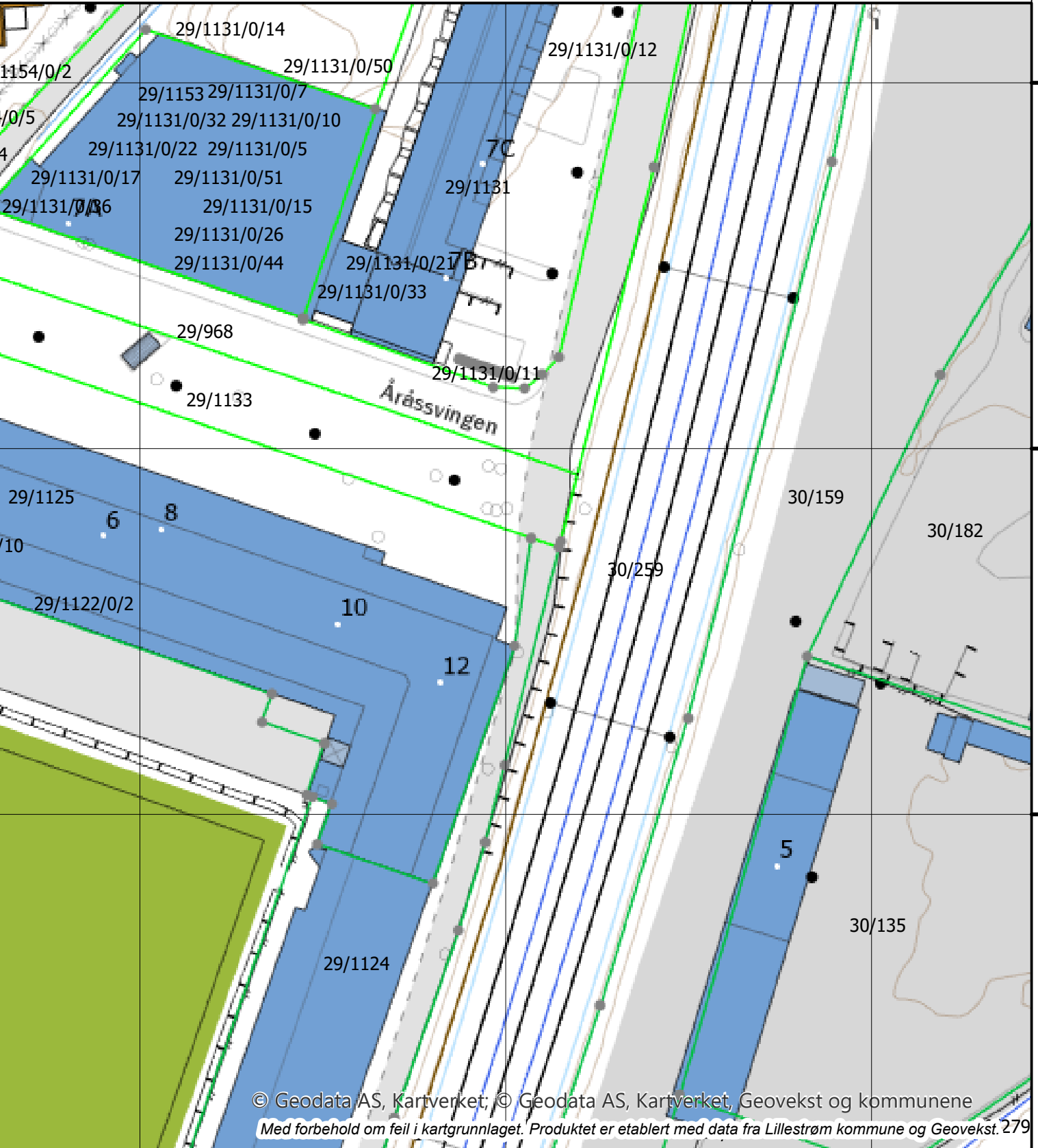
# Eiendomsgrenser


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




Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 02.04.2024



 <b>SKEDSMO KOMMUNE</b> Teknisk sektor- Byggesaksavdelingen  Postboks 313 2001 LILLESTRØM		<b>Midlertidig brukstillatelse</b>			
		Etter plan- og bygningsloven § 99			
		Saksmappe (j.nr) <b>99/01186</b>		Løpenr 26445/01	
Gnr 29	Bnr 1125	Festenr	Seksjonsnr		
Tiltakshaver (navn og adresse) Åråsen Nor AS, Sognsveien 70, 0855 Oslo		Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse  Nybygg - Komb. Bolig, tribune og forretningsbygg Åråssvingen 4, 6 og 10			
<b>Spesifikasjon</b>					
BTA: m <sup>2</sup>		BRA <sub>(hoveddel)</sub> : 7432 m <sup>2</sup>	BRA <sub>(tilleggsdel)</sub> : 1010 m <sup>2</sup>	BRA: 8442 m <sup>2</sup>	
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato	
99/091	18.9.00	Rammetillatelse		PEAB AS, 29.10.01	
00/105	14.9.00	Fasader, HUT-sak		Ole M. Almeli, 1.11.01	
00/1186	13.11.00	Justering av cotehøyde tak		Fetsund Elektro AS, 1.11.01	
	09.04.01	Midlertidig brukstillatelse tribunedel		Ing. Magnussen AS, 31.10.01	
01/666	10.10.01	Igangsettingstillatelse, del 2		Frist for ferdigstillelse / Dato	
01/676	02.11.01	Revidert plan 1		5.5.02	
Midlertidig brukstillatelse omfatter: <b>Boligdel</b>					
Vilkår / Merknader:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning datert 29.10.01 fra PEAB AS.</li> <li>• Utomhusanlegg og permanente p-plasser for boligdel ikke ferdig.</li> <li>• Mindre kompletteringsarbeider på fasader ikke ferdig.</li> <li>• Innregulering av ventilasjonsanlegg ikke ferdig.</li> <li>• Noe komplettering av sanitærutstyr gjenstår.</li> </ul>					

Byggesaksavdelingen - 05.11.01



Lars Skansbo

Overarkitekt / saksbeh.

<b>Kopi til</b>		
Ansvarlig søker	Biong Arkitekter AS	Sagveien 21 A, 0458 Oslo
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Tore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



**REVIDERT TEGNING**  
Sak 99/ 91 Bilag nr. 5  
Dato ..... Sign. ....

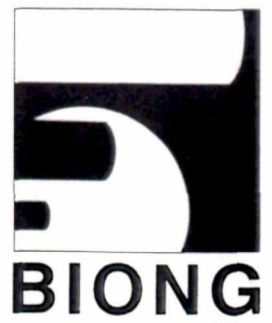


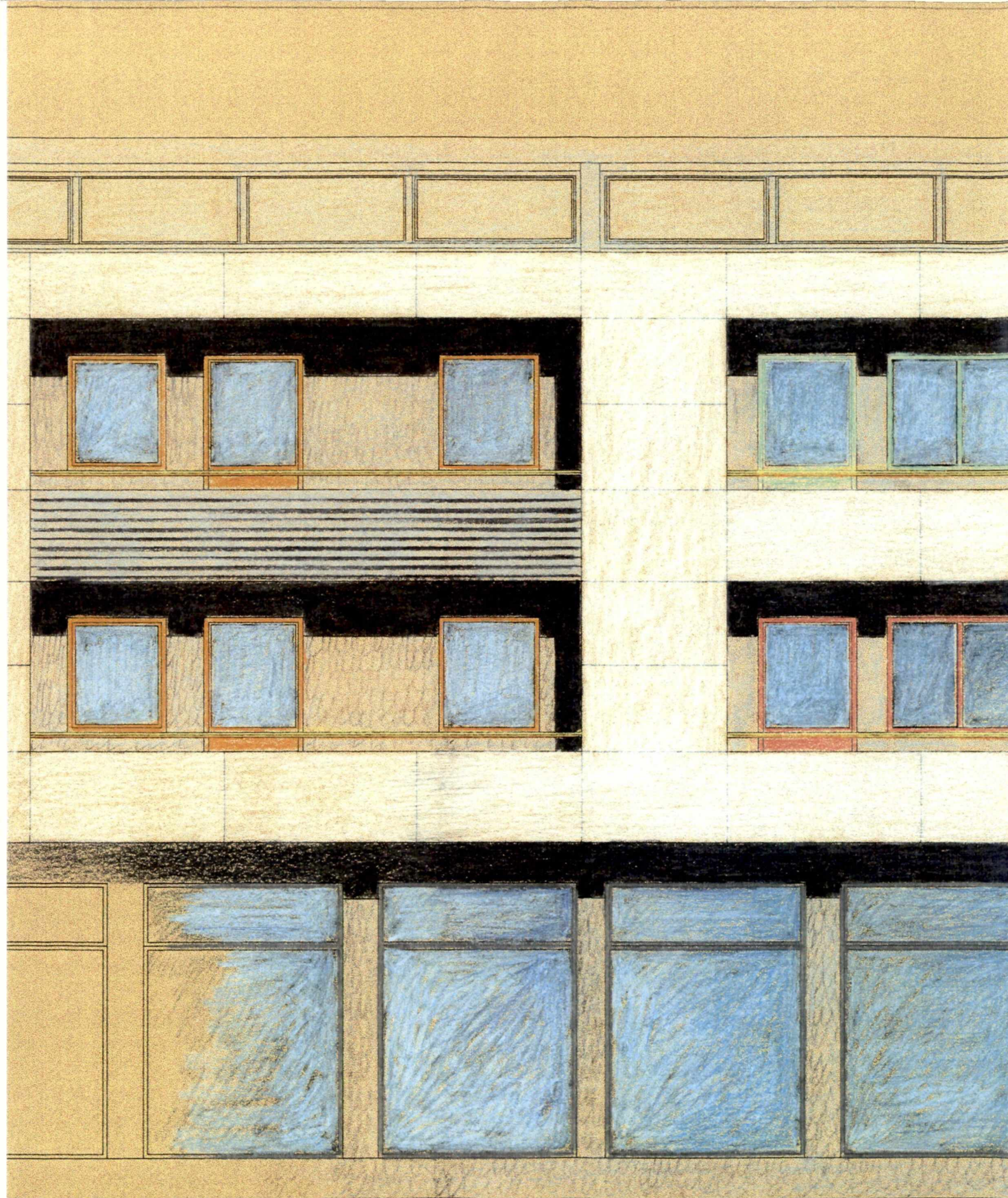
**SKEDSMO BYGNINGSRÅD**  
Bilag nr. \_\_\_\_\_  
Sak nr. \_\_\_\_\_

**MOTTATT**  
29 AUG. 2000  
TEKNISK SEKTOR

# ÅRÅSEN STADION

BUNE NORD, LEILIGHETER OG FORRETNINGER



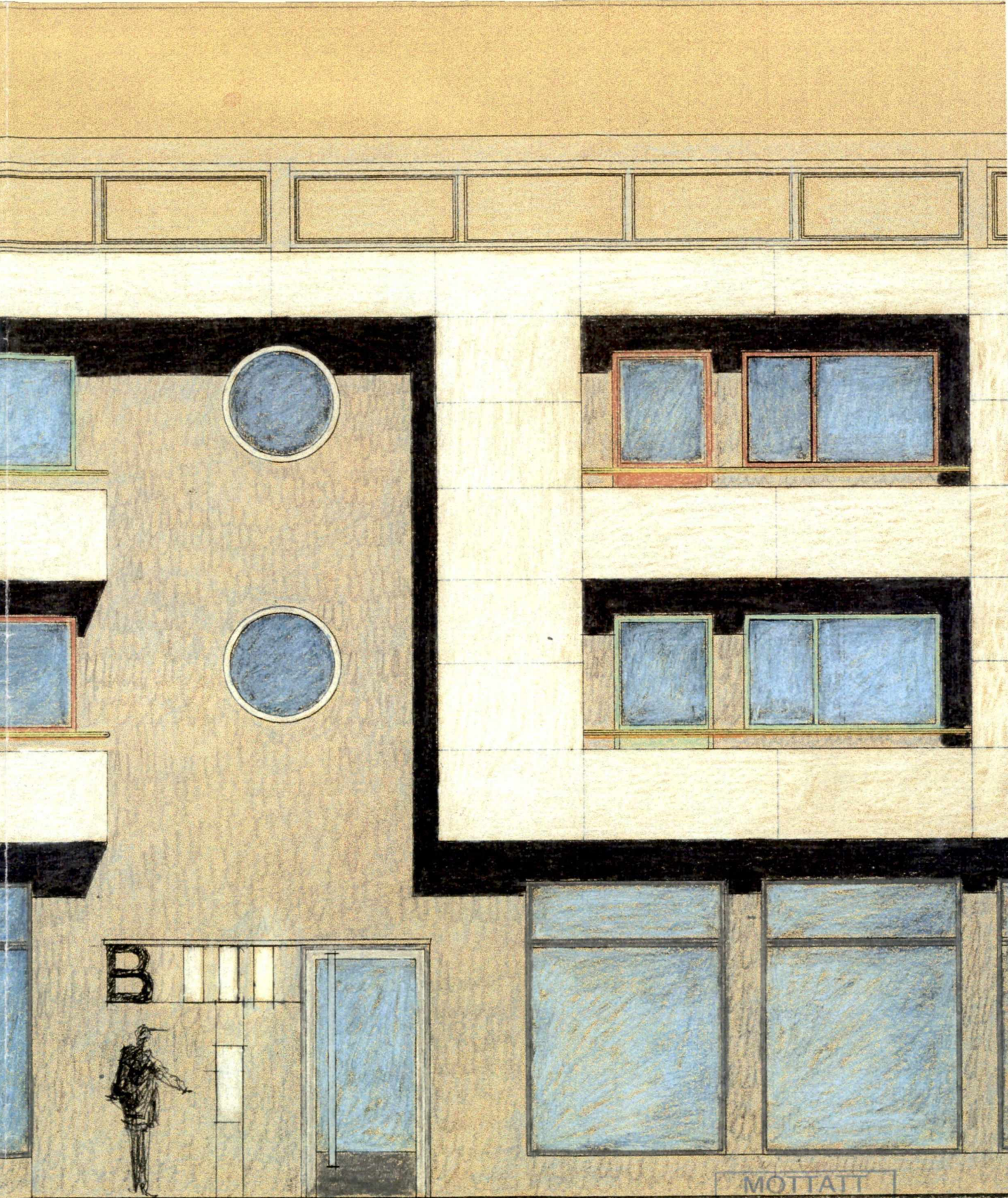


ÅRÅSEN TRIBUNE NORD - UTSNITT AV

MÅL: 1:50

DATO:





B



MOTTATT

21 SEPT. 2000

TEKNISK SEKTOR

FASADE NORD -

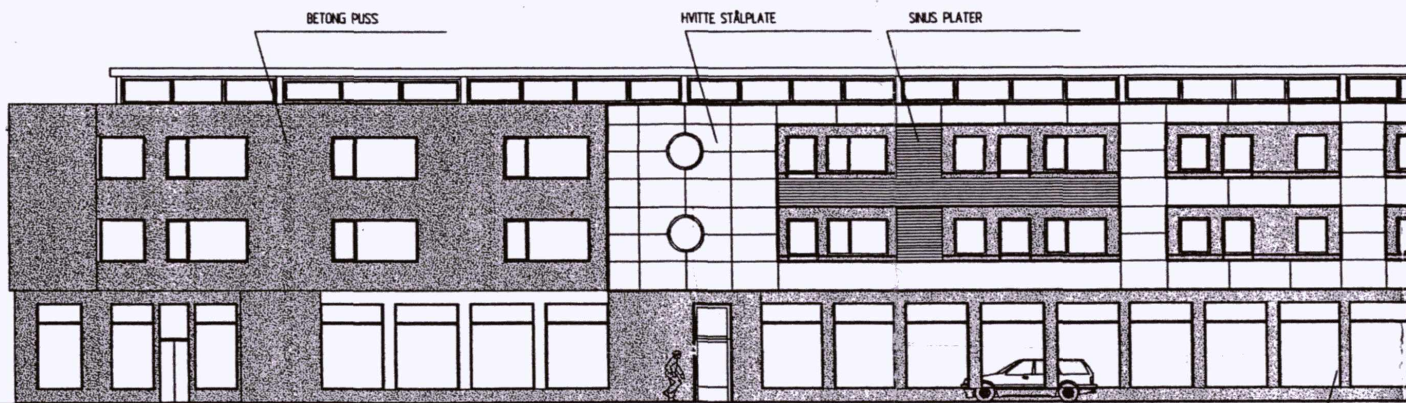
12. 09. 2000 -

BIONG ARKITEKTER AS  
SIVILARKITEKTER M.N.A.L. - N.P.A.

*ABiong.*

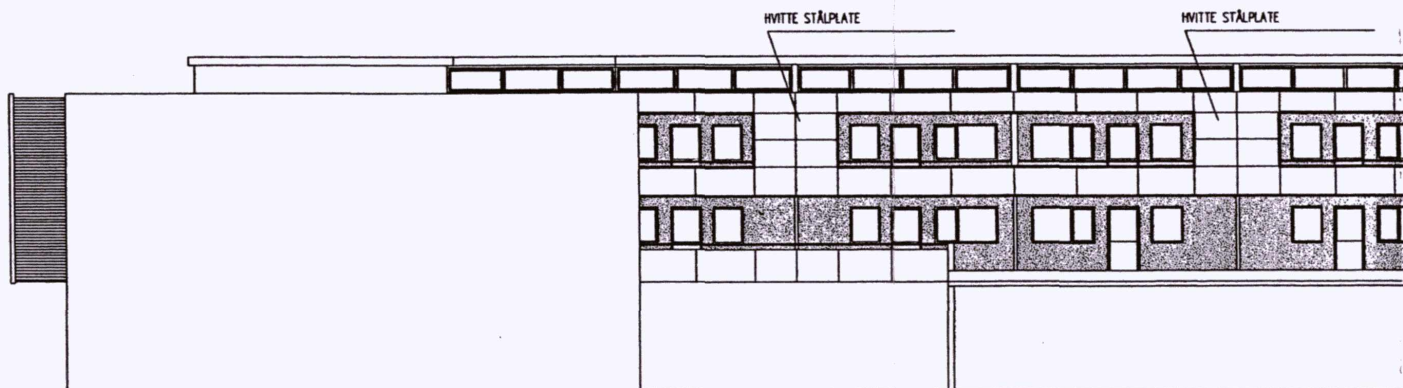
SAGVEIEN 21 A - 0458 OSLO  
TLF. 22 38 03 34 - FAX 22 38 03 83



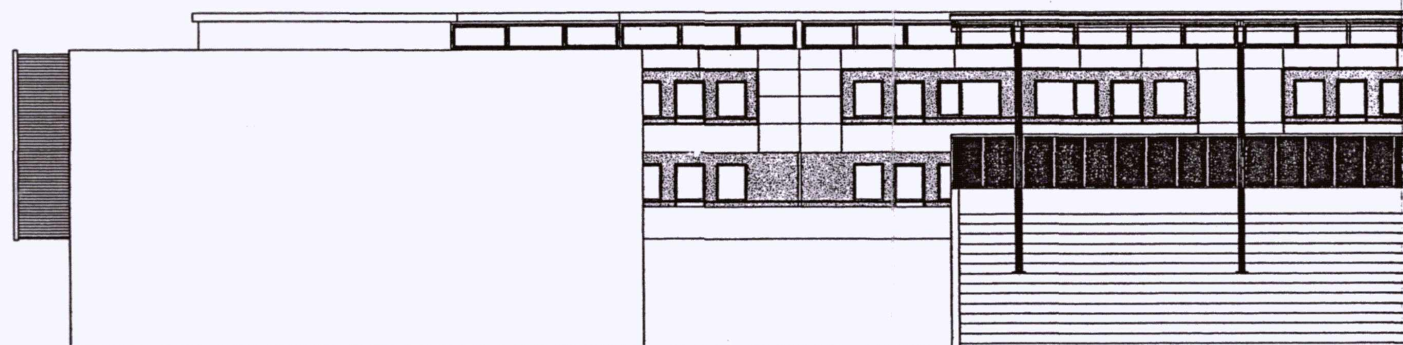


## FASADE MOT NORD

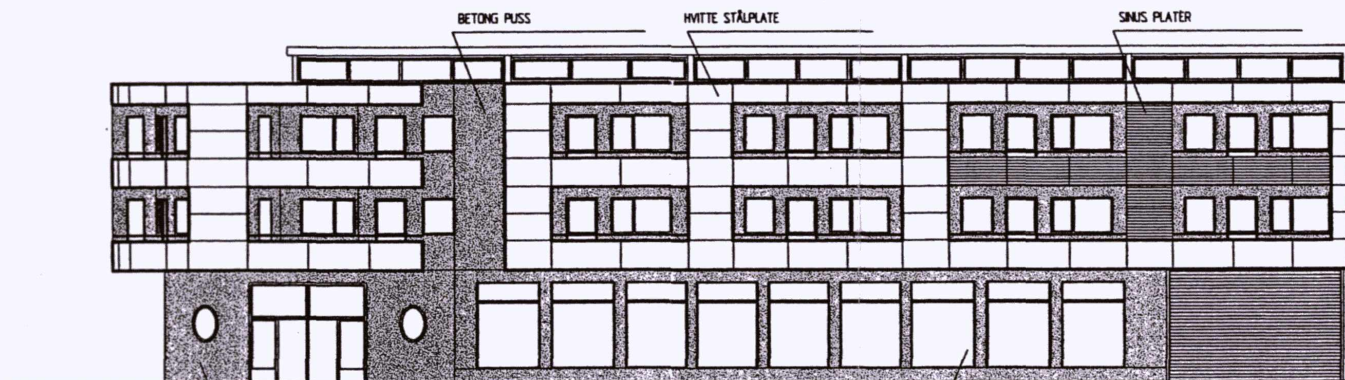
VINDU FARGE  
KKE BESTEMT



## FASADE MOT SYD



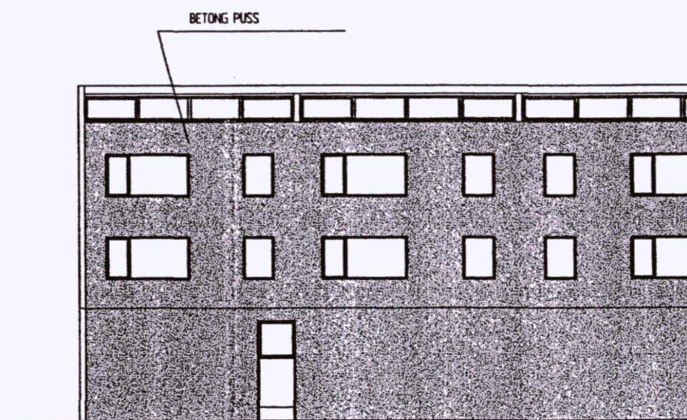
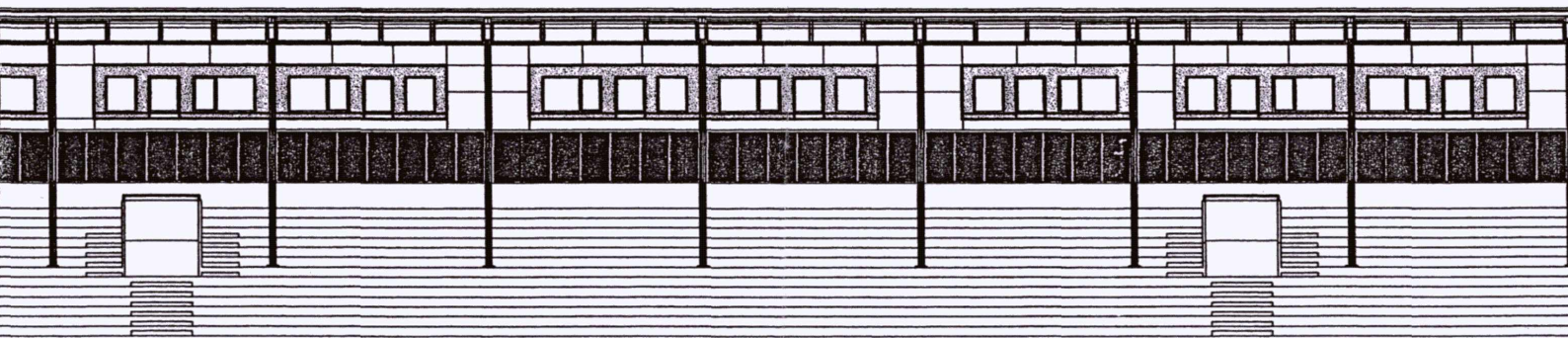
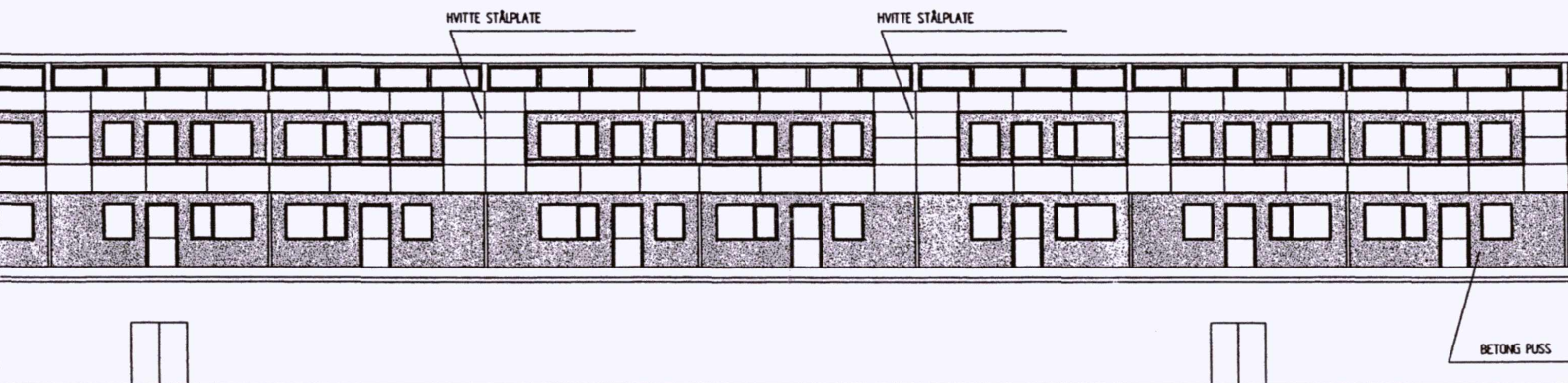
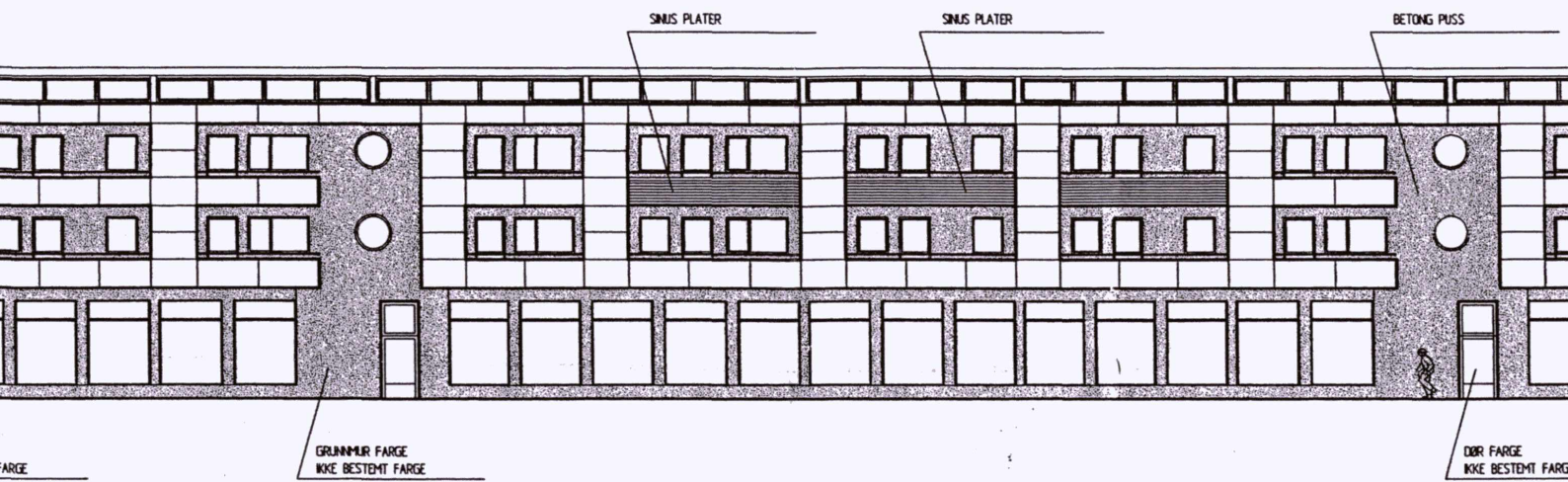
## FASADE MOT SYD MED TRIBUNE



GRUNNMUR FARGE  
KKE BESTEMT FARGE

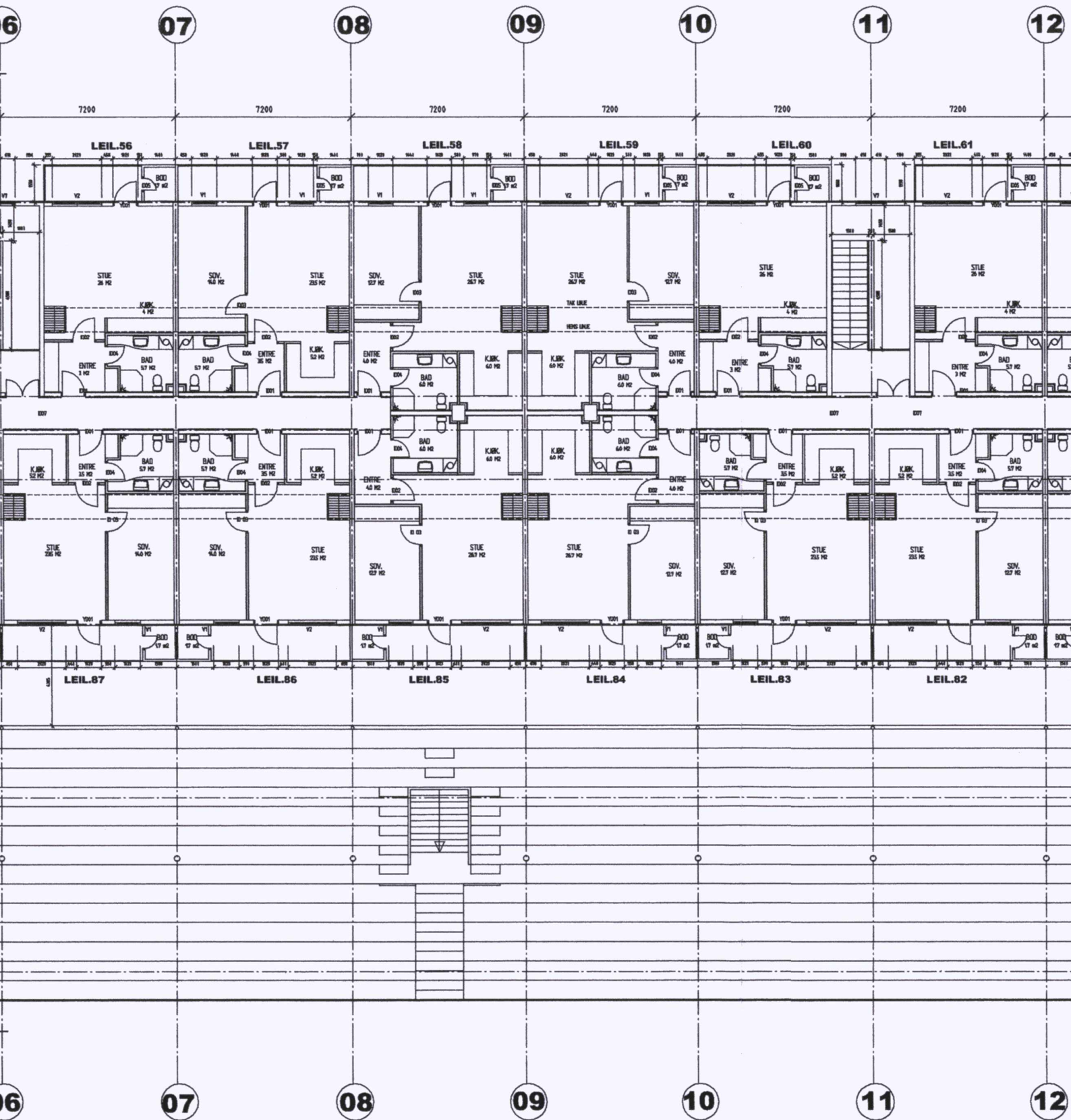
VINDU FARGE  
KKE BESTEMT FARGE

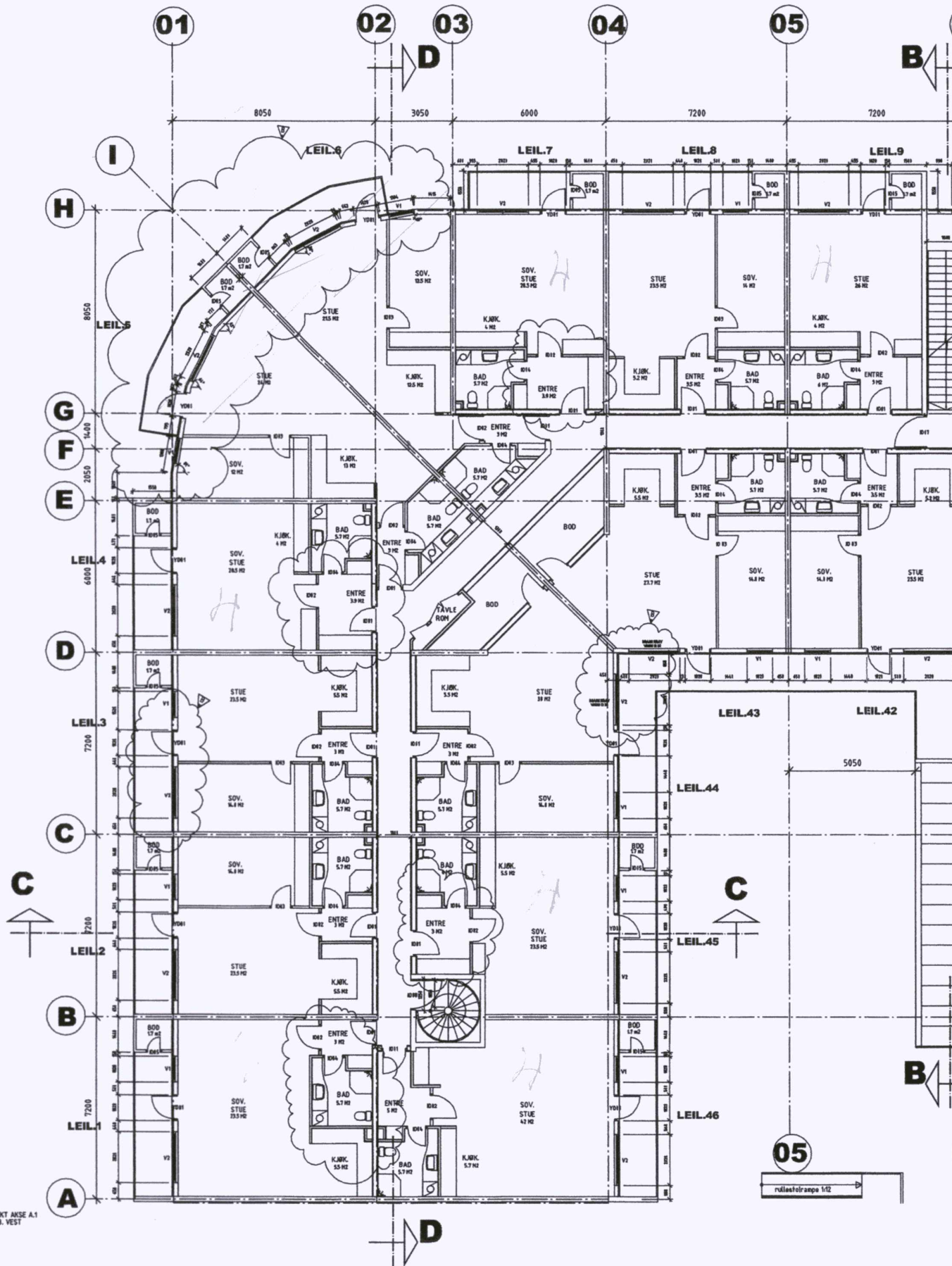
## FASADE MOT VEST



# FASADE MOT ØST

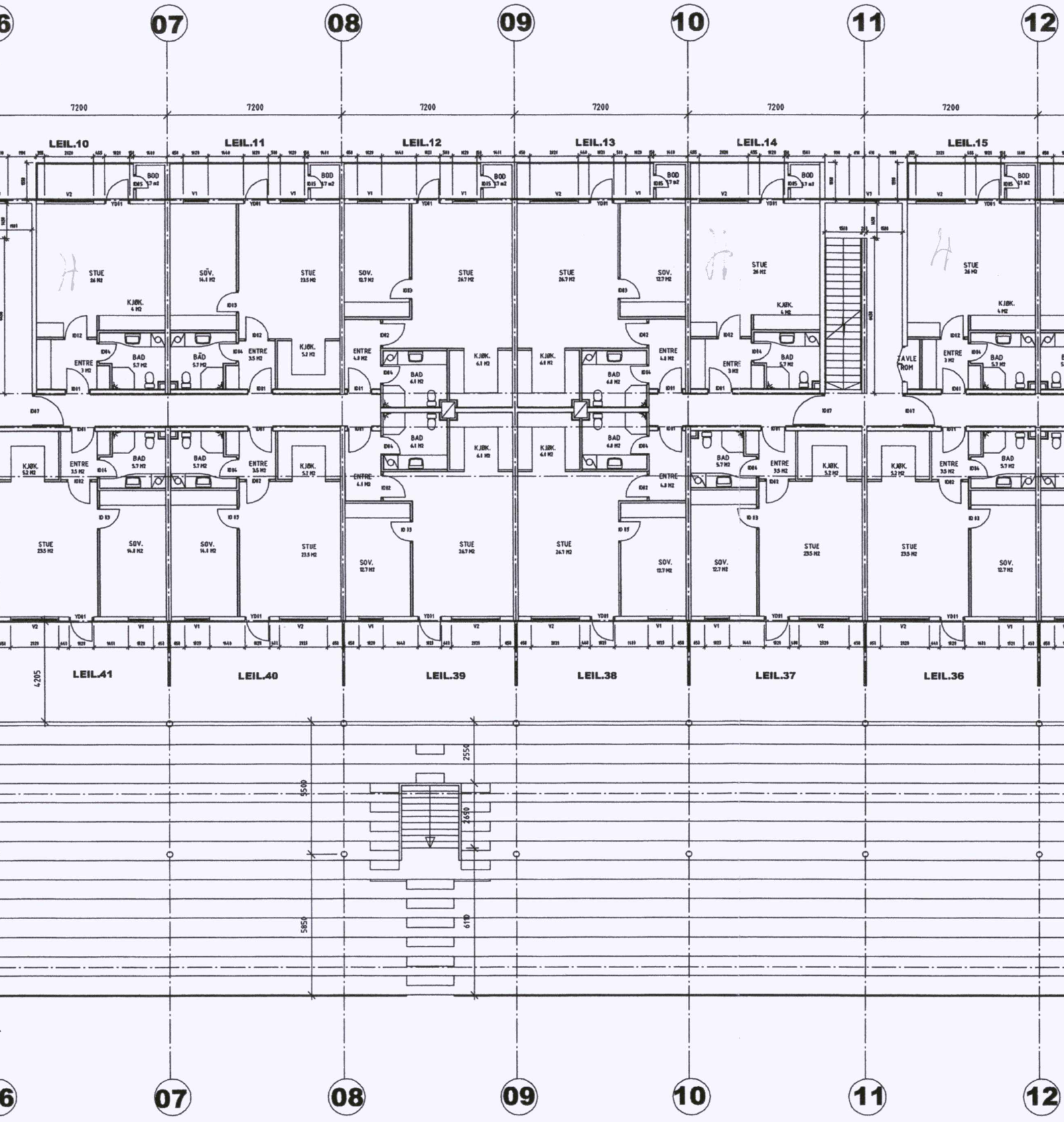


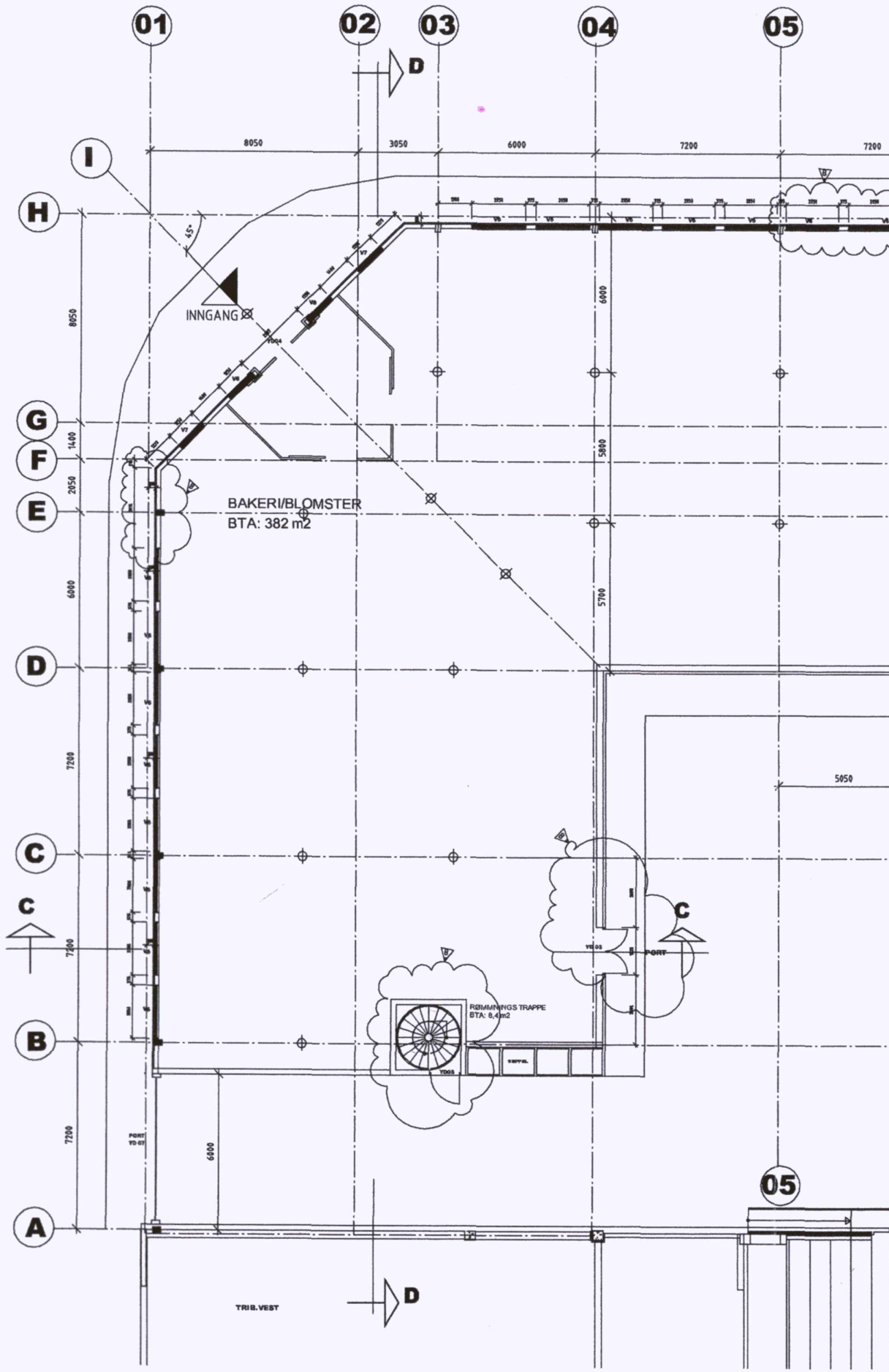




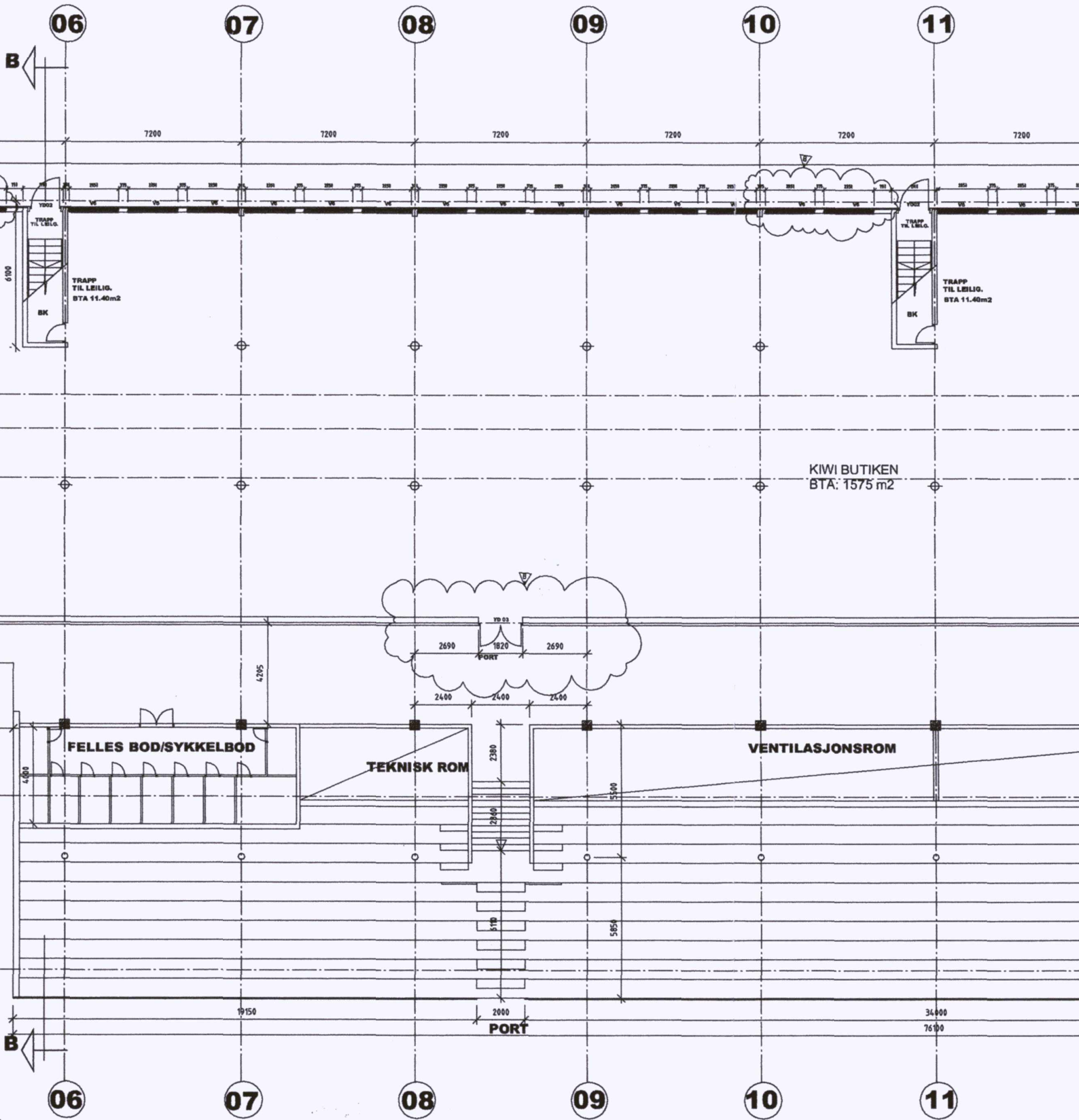
PUNKT ANSE A.1  
TRIB. VEST

rullstofsraamp 1/2









**A**

**B**

**C**

7200

7200

**TRIB. VEST**

**TETT STÅLPLATE TAK**

5850

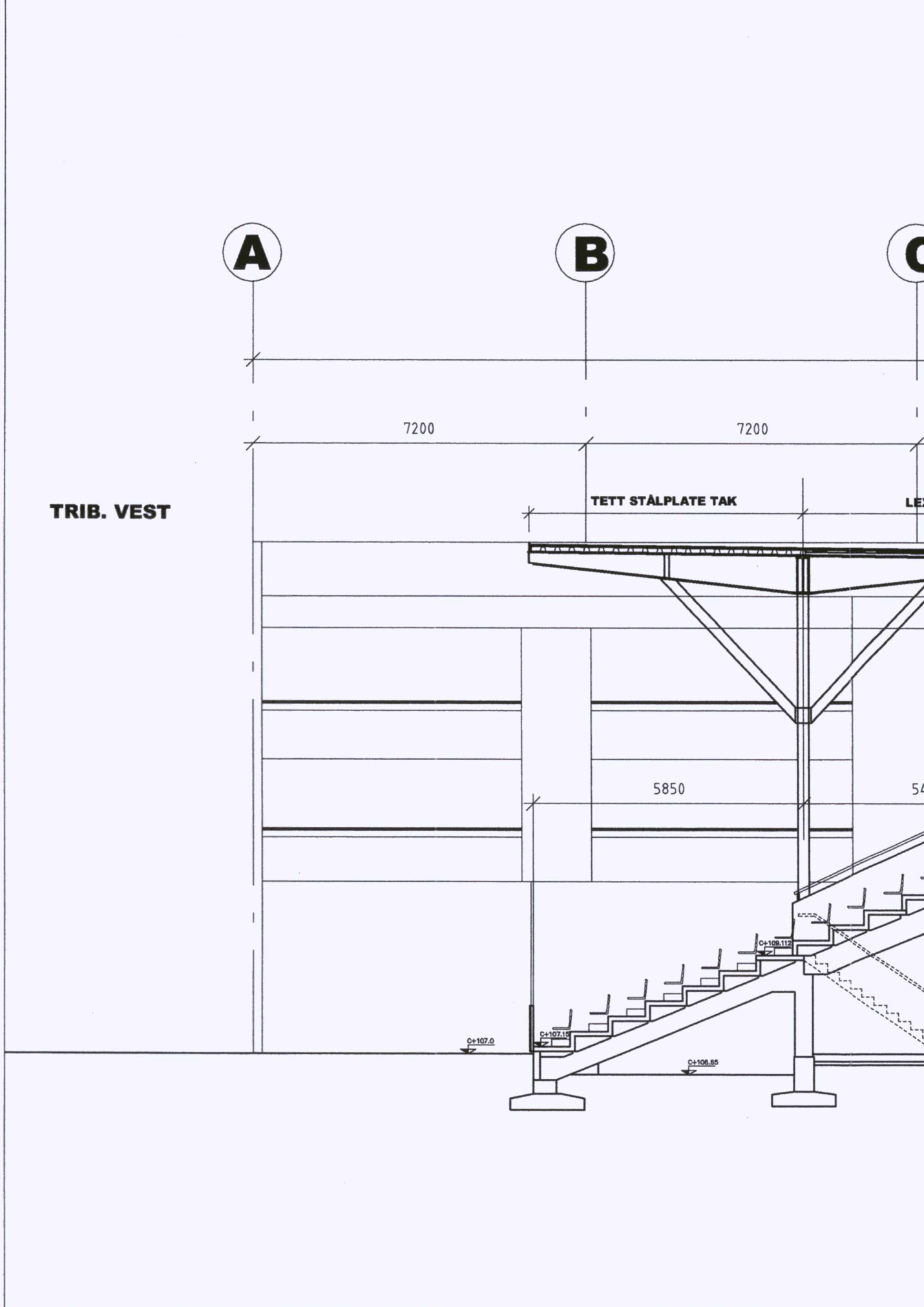
5850

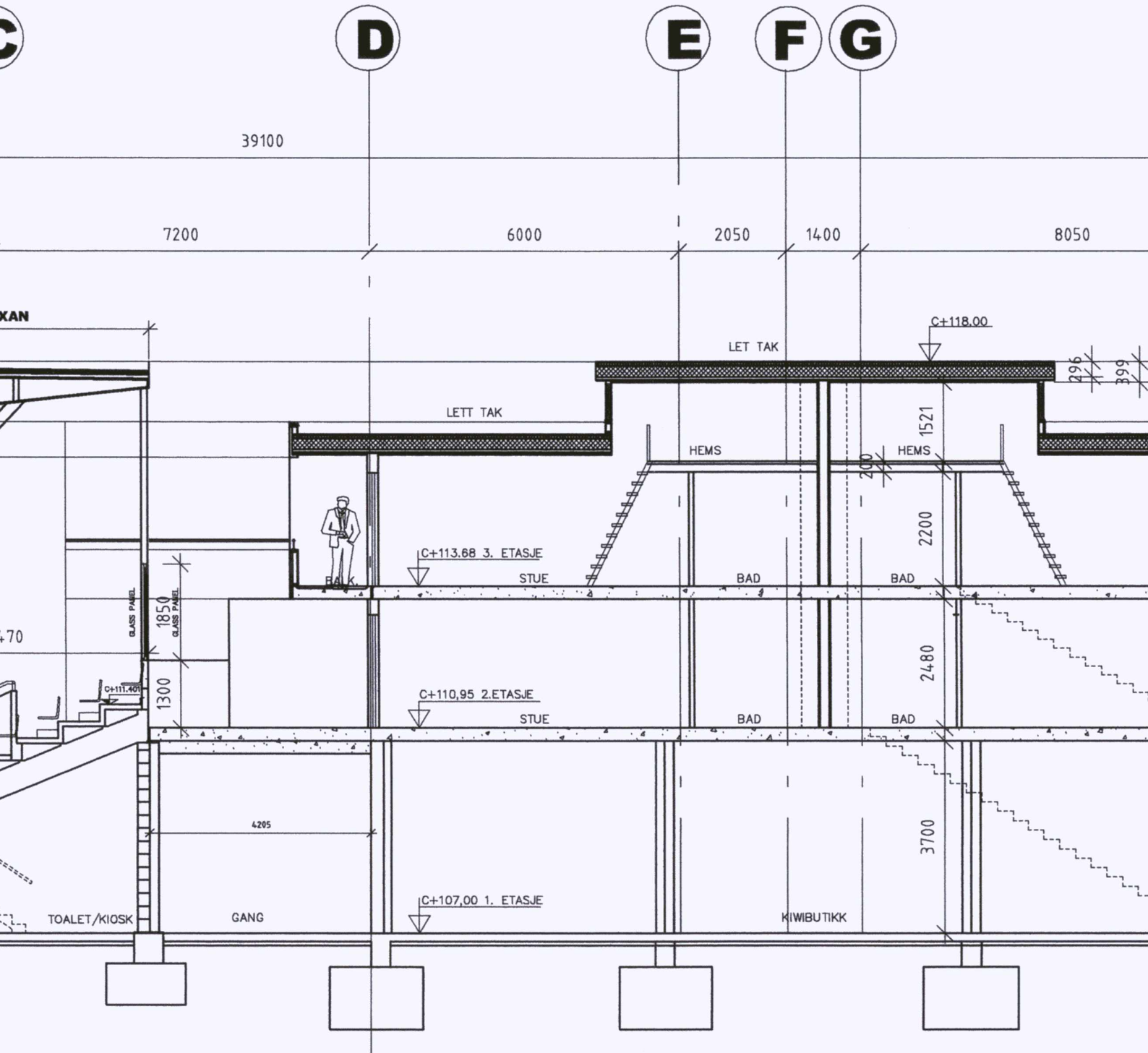
C+107.0

C+107.15

C+109.112

C+106.85





# SNITT A-A

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Romeriksmegleren AS	Oppdragsnr.	77240154		
Adresse	Åråsvingen 4				
Postnr.	2007	Sted	KJELLER		
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?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år, 8 mnd	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	Polise/avtalenr	79608189		
Selger 1 Fornavn	Eline	Etternavn	B Thomasen-Sennerud		

**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 Fliser løsnet fra heft og sprukket opp flere steder**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

Bad og Bygg VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrenovering av bad, januar 2024

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?** Nei  Ja

Firmanavn

Bad og Bygg VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrenovering av bad, januar 2024

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?** Nei  Ja Kommentar Alt av dokumentasjon er tilsendt oppdragsgiver. Det foreligger garanti på badet dersom noe skulle oppstå i ettertid, garantien varer i 5 år fra badet var ferdigstilt.**2.3 Er arbeidet byggemeldt?** Nei  Ja Kommentar Alt skal være registrert**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?** Nei  Ja Kommentar I parkeringshus; Oversvømmelse i parkeringshuset grunnet flom. Rørlegger, pumpebiler, brannvesen og kommunen var på saken, ref. informasjon fra styret i borettslaget.

I parkeringshus; Januar 2024 var det vannlekkasje i garasjen. Jeg tror det var pga. sprukket rør, men jeg er ikke sikker. Pumpevakt rekvirert, saken ble meldt til borettslagets forsikringsselskap. Ikke vært noen problemer med dette siden, meg bekjent.

**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

Vet ikke/ulike

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Styret rekvirerer firmaer ved akutte behov. Ref. lekkasje i garasje punkt 3. Utover det gjelder også totalrenovering av badet i leiligheten januar 2024.

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**  
 Nei  Ja Kommentar
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
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar Det utføres skjeggkre-kontroll (skadedyrfirma Pelias) på grunn av tidligere oppdaget skjeggkre i borettslaget. Aldri opplevd det i leiligheten, og ikke fått tlbakemelding på dette i forbindelse med kontrollene i regi av borettslaget. Førrige eier hadde et tilfelle av skjeggkre for omkring 9 år siden, men ikke oppdaget det i etterkant.
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar Det har vært vann i felles garasjebygg, dette ble utbedret i 2021, ref forrige eier. Ny lekkasje i januar 2024 som raskt ble utbedret via styret.
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 Hope Elektro  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byttet lysanlegg i garasjen, lampene er skiftet ut med nye LED-lamper. Juli 2024.
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar Det er lagt opp for mulighet til elbil-lading i garasje. Jeg har ikke benyttet meg av dette.
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 Dersom man skal leie ut parkeringsplassen sin, kan man kun leie ut til andre beboere i borettslaget.

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar Det utføres skjeggkre-kontroll (skadedyrfirma) på grunn av tidligere oppdaget skjeggkre i borettslaget. Aldri opplevd det i leiligheten, og ikke fått tlbakemelding på dette i forbindelse med kontrollene i regi av borettslaget. Forrige eier hadde et tilfelle av skjeggkre for omkring 9 år siden.

## TILLEGGSKOMMENTAR

August 2023 oppgraderte borettslaget ringeklokkene til Unloc Doorbell.  
Vært utført service på vannpumper i garasjen november 2023.  
Styret hyret inn konsulent for gjennomgang av brannalarmanlegget februar 2024.  
Det er merket opp parkeringsplasser i garasjen juni 2024.  
Montert nye lys i garasje juli 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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](https://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 næringseiendom, 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

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/264/600006828/awpwwqsm>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

## Boligkjøperpakke Hus

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

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

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

## Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

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

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

## Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

Enebolig og rekkehus  
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer  
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer  
4214 kroner

Fritidsbolig  
10.679 kroner

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

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

## Klagemuligheter

### Tvisteløsning og klageorgan

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

### Kvalitetsavdelingen

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

### Buysure

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

Buysure AS  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
[klage@buysure.no](mailto:klage@buysure.no)

### Finansklagenemda

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

### Lovgivning og verneting

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

## Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

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

### Pris

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

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

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

### Om Tryg

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

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

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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**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



**Julie Fredheim Maudal**

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG | MARKEDSFØRER

94 49 80 60  
jfm@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](http://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](http://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](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)