

Æ

# Sørjordet 120

1466 Strømmen · Lillestrøm kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Madeleine Skjevik

EIENDOMSMEGLER | PARTNER | SALGSLEDER

47 25 54 30

[mas@eie.no](mailto:mas@eie.no)

EIE Lillestrøm

finne ditt nye hjem

E



## Usanthan Lucas

EIENDOMSMEGLER

97 98 44 18

ul@eie.no

EIE Lillestrøm

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter ....	108
Kort om oss .....	149

### **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

Sørjordet 120, 1466 STRØMMEN, Etasje: 1

## MATRIKSEL

Gnr. 75 Bnr. 45 Snr. 17 i Lillestrøm kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 118 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 111 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 37 kvm

## AREAL

Primærrom: 107 kvm, Bruksareal: 118 kvm, BRA-i: 111 kvm , BRA-e: 7 kvm , TBA: 37 kvm

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

## ANTALL SOVEROM

4

## BYGGEÅR

1993

## TOMT

Eiet tomt 14666 kvm

## PRISANTYDNING

4 790 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Rodrigo Peña Takstdato: 28.06.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.22

Andel fellesformue: kr. 24 435,- pr. 31.12.22

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 119 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 790 000,-))

kr 120 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 910 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 2 635,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Personalkostnader, styrehonorar, utvendig forsikring, forretningsførsel, revisjon, vedlikehold, kabel-tv og internett, vedlikehold og andre driftskostnader.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 20 640 pr. år Vann, avløp, renovasjon og feie- og tilsynsgebyr.

## EIER

Heidi A Aarestrup-Borvik

## Beskrivelse

### PARKERING

Fast parkeringsplass.

Stor gjesteparkering.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et sentralt og meget populært boligområde på Strømmen i Lillestrøm kommune. Dessuten er beliggenheten svært barnevennlig med kort vei til skoler, fotballbaner, idrettsanlegg og svømmehall. Det er kort gange til nærmeste bussholdeplass og et rikt utvalg av servicetilbud i nærområdet.

Rett utenfor døren har du et flott uteområde med husker og klatrestativ til barn, samt ny ballbane hvor du kan spille basketball og fotball.

Servicetilbud:

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Joker Strømmen, Coop Extra Skjettentoppen og Meny Skjetten. Det er ikke mer en ca. 5 min med bil til Strømmen Storsenter som i dag fremstår som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

### BEBYGGELSE

Området består i hovedsak av småhusbebyggelse og rekkehus.

## TOMT

Eiet tomt, 14666 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 barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Det er ca. 11 min gange til Skjetten barneskole og ca. 16 min gange til Stav ungdomsskole. Det er også kort vei til Strømmen, Skedsmo og Lillestrøm vgs., samt et godt utvalg av private og kommunale barnehager. OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm, ca. 20 min sykling fra boligen.

## OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Stav som ligger ca. 8 min gange fra boligen, og det er ca. 12 min sykling til Strømmen stasjon hvor toget bruker 24 min til Oslo S. Alternativt er det ca. 15 min sykling til Lillestrøm stasjon. Med bil tar det ca. 7 min til Lillestrøm, 10 min til Lørenskog, 27 min til Oslo S og 27 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

## FRITIDSTILBUD

Ellers byr området blant annet på lekeplasser, akebakker, skøytebane, hesteridning, skaterampe og flere treningssentre med mer. I tilknytning til Strømmen Storsenter planlegges det et fantastisk badeland som vil bli et av Østlandets mest attraktive. Like ved Storsenteret ligger også Slora idrettspark med flerbrukshall og kunstgressbane.

Boligen ligger nær flotte tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter. Bråteskogen ligger ca. 2 km unna og det er ca. 14 min sykling til Nebbursvollen Friluftsbad. Her er det basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk. Du kan også følge asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva.

## Innhold

### INNEHOLDER

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst direkte via internstier.

Leiligheten består av entré, gang, bad, fire soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og innvendig bod.

### BYGGEMÅTE

Boligbygg over 2 etasjer og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger med bindingsverk av trekonstruksjoner utvendig kledd med fasadeplater og stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein

(taket er ikke besiktiget). Leiligheten har profilert entrédør med glassfelt. Terrassedør og vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra byggeår og 2017.

## Standard

### STANDARD

#### Våtrom - Baderom

Baderom fra byggeår. Gulvflate er belagt med beleg. Vegger med fliser. Himling med malt flate. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Nedsenket servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med integrert lys. Dusjkabinett med skyvedører og dusjarmatur tilkoblet håndduj. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil for mekanisk avtrekk er plassert i himling.

#### Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2020. Benkeplater av komponist. Nedsenket oppvaskkum med ettgreps armatur. Malt flate og glassplater mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning under overskap. Integreerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn, og nedfelt platetopp med integrert ventilator med kullfilter. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Lekkasjestopper med fuktsensor er plassert i benkeskap under oppvaskkum. Komfyrvakt over platetopp.

#### Øvrige rom

Gulvflate i entré er belagt med fliser med gulvvarme. Gulvflate med beleg i innvendig bod. Gulvflater belagt med laminat i øvrige rom. Vegger og himlinger er malte flater. Profilerte innerdører. Skyvedørgarderober på soverommene og gang.

### Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

#### Bad:

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

Slukets tilkomstmulighet for rengjøring: Tilkomst til sluket under dusjkabinett er utilfredsstillende.

Sanitærutstyr / innredning: Servant har sprekk/riss i porselen. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater himling: Det er fuktmerker i himlingen i området over dusjkabinett. Kan skylles kondens. Ytterligere undersøkelser vedrørende kondensproblematikk bør påregnes.

Overflater gulv: Gulvbelegg er benyttet som fuktsikring. Det er ikke registrert synlige skader, men på bakgrunn av alder er TG2 satt for å belyse risiko for fuktskader.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Grunnet plassering av dusjkabinett er det

ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.

**Avløpsrør (ink. sluk):** Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

**Kjøkken:**

**Ventilasjon:** Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

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

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

**Øvrige rom:**

**Helhetsvurdering:** Innvendige flater bærer preg av slitasje, samt at overflater stedvis bære preg av ufagmessig utførelse. Tiltak kan iverksettes ved behov.

**Etasjeskiller:**

**Skjevhetsmåling:** Det er registrert noe skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 14mm. Målingene er utført i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Det er mer påregnelig med skjevheter i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

**Tekniske anlegg:**

**Varmtvannsbereeder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):** På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

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

**Hovedstoppekran:** Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

**Forenklet vurdering av det elektriske anlegget:**

**Manglende/løse deksler ved speilpunkt bad.** Det observeres løse ledninger ute på terrassen og soverom 1. Forholdet må utbedres av en kvalifisert fagperson. Som følger av manglende samssvarerklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. I tillegg er

det ikke fremlagt dokumentasjon på anlegg fra eldre årstall.

**Yttervegger:**

**Fasader ink. kledning:** Panel er malingslitt/manglende dekning på maling, samt at fasadeplater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

**Dører og vinduer:**

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

**Dører:** Ytterdører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

**Terrasser:**

**Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer):** Det er observert noe skjevheter i konstruksjonen. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Tiltak kan iverksettes ved behov.

**Fundamenter:** Søyer/pilarer som danner fundamenter har stedvis skjevheter. Tiltak anbefales.

**Drenering:**

**Alder:** Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreningssystem ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssviikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

**Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:**

**Ildsteder:**

**Skorsteiner inne i boligen:** Riss/sprekker påvist på skorstein over peisovn. Ukjent årsak. Overflater må fornyes. Sjablongmessig prisanslag er for utbedringer. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000.

**Brannslukkingsutstyr:** Brannslukkerutstyr er utgått / ikke forskriftsmessig vedlikeholdt. Brannslukkingsutstyr må fornyes/vedlikeholdes. Sjablongmessig prisanslag er for nytt brannslukkingsutstyr. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 1000

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

**FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for rekkehus, datert 20.10.93.

Det er gitt tillatelse for tilbygg, datert 29.08.2017. Eier har ikke søkt om ferdigattest ved ferdigstillelse. Kjøper overtar nevnte forhold.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Sikringssskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert i entré. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent 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 samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet, kombinert med peisovn i stue.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 20 640 pr. år Vann, avløp, renovasjon og feie- og tilsynsgebyr.

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

### EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til: 2264 kr for 2024.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 2 635,- pr.mnd.

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Ingen fellesgjeld i følge forretningsfører.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

### ÅRSREGNSKAP

Sameiet har et positivt årsresultat for 2023 på kr. 82 958.

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

IF Polisenummer: SP1010142.9.1

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 190 238,- Som sekundærbolig Kr. 4 522 903,-

### SAMEIE

Sameie: Sørjordet Sameie, Orgnr: 981150031

### FORRETNINGSFØRER

Bori BBL

### STYREGODKJENNING

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

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Avløpsrør av plast. Hovedstoppekran er plassert i innvendig bod. CTC varmtvannsbereder på 194 liter fra 1993 er plassert i innvendig bod. Lekkasjestopper med fuktsensor er plassert rundt varmtvannsbereder tilkoblet vannrør. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet, kombinert med peisovn i stue.

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

### DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### DIVERSE

Utdrag hentet fra selgers egenerklærings skjema:

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

Ja. Kommentar: Noe små sprekker i vegger.

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

Ja, kun faglært.

Firmanavn: Helberg Bygg

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Utbygging av bolig 2017.

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

Ja. Kommentar: Utbygg 2017

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja. Kommentar: Helberg Bygg

### 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 SERVICUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. 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.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

### UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

### VEI/VANN/KLOAKK

Adkomst via kommunal veg, deretter privat veg.  
Eiendommen har tilknytning til offentlig vann og avløp.

### REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig/ konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan.

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

risikoklasse 4 for kvikkleire på området.

Eiendommen ligger på radonutsatt område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Eiendommen ligger i konsesjonsområde for fjernvarme.

Boligområdet grenser til et område med forurenset grunn med ukjent påvirkning.

Området grenser til et boligområde i Nybakveien med hensynsområde for deponi. Ta kontakt med megler dersom du har flere spørsmål.

Boligen grenser til en eiendom med spesialavfallpunkt i Lillestrøm. Fyllinger ikke registrert i NGU-rapport.

Eiendommen ligger på område med løsmasser fra hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Det er ikke grunnvannspotensial i løsmassene.

Eiendommen ligger på område med potensielt flomfare.

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

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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

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

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

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 119 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 790 000,-))

-----  
kr 120 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 910 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egnerklæringsskjema 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.7 750)  
Prospekter/salgsoppgave (Kr.2 500)  
Visningshonorar (Kr.2 900)  
Grunnpakke eierseksjon (Kr.19 655)  
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 512)  
Markedspakke 1 (Kr.15 900)  
Markedspakke 2 (Kr.21 900)  
Markedspakke 3 (Kr.29 900)  
Megler på overtagelse (Kr.2 900)  
Oppgjør (Kr.5 500)  
Totalt kr. (Kr.112 417)

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

## OPPDRAGSNUMMER

77-24-0112

## 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 bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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/personvernerklæring>

## Megler

### AVDELING

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

### ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Partner | Salgsleder Madeleine Skjevik

### SAKSBEHANDLERE

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

Usanathan Lucas  
Salgsleder | Eiendomsmegler  
Mob: 97 98 44 18  
[/ E-post: ul@eie.no

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?













VELKOMMI

EN HJEM









































































































































# Sørjordet 120, 1466 STRØMMEN

## Leilighet i 4-mannsbolig - 1.etasje



Ordernr. 15058316

 **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\*

Eiendomsめglere 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)









































120











# INFORMASJON & DOKUMENTER



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Sørjordet 120  
1466 STRØMMEN  
Gnr./Bnr.: 75/45  
Seksjonsnr. : 17  
Lillestrøm kommune

## Areal

Leilighet i 4-mannsbolig  
Bruksareal: 118 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 118 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 20.06.2024

## 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: Rodrigo Peña

Mobil: 41279039

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

## Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

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

---

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

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

---

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

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

---

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

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

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

---

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

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

### TG IU Ikke undersøkt

---

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

### i Informasjon

---

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



# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	20.06.2024
Referansenummer	15058316
Meglerforetakets oppdragsnummer	77-24-0112
Hjemmelshaver/selger	Heidi A Aarestrup-Borvik
Bygningssakkyndig inspektør	Rodrigo Peña
Tilstede på befaringen	Heidi A Aarestrup-Borvik
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	28.06.2024 14:15

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Sørjordet 120
Postnummer/sted	1466 STRØMMEN
Kommune	3205 - Lillestrøm
Gnr./Bnr.:	75/45
Seksjonsnr.	17
Tomt	Eiet tomt: 14666 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggeår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet i 4-mannsbolig	1993	2017	

## Byggemåte

Selveierleilighet i Sørjordet Sameie beliggende på Strømmen i Lillestrøm kommune. Sameiet består av 38 seksjoner og har felles tomteareal. Fellesområdet er opparbeidet med blant annet internstier, sykkelstativer, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 2 etasjer og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger med bindingsverk av trekonstruksjoner utvendig kledd med fasadeplater og stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har profilert entrédør med glassfelt. Terrassedør og vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra byggeår og 2017. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet, kombinert med peisovn i stue.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst direkte via internstier. Leiligheten består av entré, gang, bad, fire soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og innvendig bod.

Utgang fra stue til sydøst-vendt terrasse. Adkomst via entré og to tilliggende boder.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Vannrør	8	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater himling	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom		Helhetsvurdering	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	9	Kr 10 000 - 50 000
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Brann		Brannsløkkingsutstyr	11	Kr 0 - 1000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	11	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
		Dører	12	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	12	
		Fundamenter	12	
Drenering		Alder	13	

# 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 befaringsstidspunktet.

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 i 4-mannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	111	7		118	37
	Entré, gang, bad, fire soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og innvendig bod.	To tilliggende uteboder.			Sydøst-vendt terrasse.
SUM	111	7		118	37
<b>Total bruksareal: 118 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Adkomst via entré til to tilliggende uteboder. En bod på 5m<sup>2</sup>, og en bod på 2m<sup>2</sup> (BRA-E).

Utgang fra stue til sydøst-vendt terrasse på 37m<sup>2</sup> (TBA).

Leiligheten inneholder 107m<sup>2</sup> P-ROM og 4m<sup>2</sup> S-ROM. S-rom består av innvendig bod på 4m<sup>2</sup>.

# Rapport

## Våtrom - Baderom

Baderom fra byggeår. Gulvflate er belagt med belegg. Vegger med fliser. Himling med malt flate. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Nedsenket servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med integrert lys. Dusjkabinett med skyvedører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil for mekanisk avtrekk er plassert i himling.

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


Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking på kjøkken mot baderom og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 50,6 %, temperatur 22,5 grader C og duggpunkt 11,8 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. 35mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	
	Vannrør	Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Tilkomst til sluket under dusjkabinett er utilfredsstillende.
	Sanitærutstyr / innredning	Servant har sprek/riss i porselen. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater himling	Det er fuktmerker i himlingen i området over dusjkabinett. Kan skylles kondens. Ytterligere undersøkelser vedrørende kondensproblematikk bør påregnes.
	Overflater gulv	Gulvbelegg er benyttet som fuktsikring. Det er ikke registrert synlige skader, men på bakgrunn av alderen er TG2 satt for å belyse risiko for fuktskader.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

## Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2020. Benkeplater av komponist. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Malt flate og glassplater mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning under overskap. Integreerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn, og nedfølt platetopp med integrert ventilator med kullfilter. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Lekkasjestopper med fuktsensor er plassert i benkeskap under oppvaskkum. Komfyrvakt over platetopp.

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

 <b>TG 2</b>	Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Vannrør	Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

## Øvrige rom

Gulvflate i entré er belagt med fliser med gulvvarme. Gulvflate med belegg i innvendig bod. Gulvflater belagt med laminat i øvrige rom. Vegger og himlinger er malte flater. Profilerte innerdører. Skyvedørgarderober på soverommene og gang.

 **TG 2** Helhetsvurdering | Innvendige flater bærer preg av slitasje, samt at overflater stedvis bærer preg av ufagmessig utførelse. Tiltak kan iverksettes ved behov.

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

Skorsteinen av elementer fra byggeår. Peisovn er plassert i stue.

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

 **TG 3** Skorsteiner inne i boligen | Riss/sprekker påvist på skorstein over peisovn. Ukjent årsak. Overflater må fornyes. Sjablongmessig prisanslag er for utbedringer. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

## Etasjeskiller - 1. 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/kjøkken.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er registrert noe skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 14mm. Målingene er utført i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Det er mer påregnelig med skjevheter i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

---

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Avløpsrør av plast. Hovedstoppekran er plassert i innvendig bod. CTC varmtvannsbereder på 194 liter fra 1993 er plassert i innvendig bod. Lekkasjestopper med fuksensor er plassert rundt varmtvannsbereder tilkoblet vannrør. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet, kombinert med peisovn i stue.



TG 2

Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

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

Hovedstoppekran

Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er på tilfeldige steder oppmålt til 2,42 meter.

# Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert i entré. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent 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: Ja i 2024. Ingen dokumentasjon fremlagt.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branttilløp 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 samssvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. I tillegg er det ikke fremlagt dokumentasjon på anlegg fra eldre årstall.

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

# Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

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

Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller



TG 3

Brannslukkingsutstyr

Brannslukkerutstyr er utgått / ikke forskriftsmessig vedlikeholdt. Brannslukkingsutstyr må fornyes/vedlikeholdes. Sjablommessig prisanslag er for nytt brannslukkingsutstyr. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 1000

# Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger med bindingsverk av trekonstruksjoner utvendig kledd med fasadeplater og stående trekledning.



TG 1

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

Konstruksjon



TG 2


Fasader inkl. kledning

Panel er malingslitt/manglende dekning på maling, samt at fasadeplater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.




## Dører og vinduer

Leiligheten har profilert entrédør med glassfelt. Terrassedør og vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra byggeår og 2017.

 TG 2	Vinduer	Vinduer fra byggeår er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Ytterdører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.



## Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til sydøst-vendt terrasse på 37m<sup>2</sup>. Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk og levegg av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til 87cm. Terrassen har i tillegg utebelysning og stikkontakter.

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Det er observert noe skjevheter i konstruksjonen. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Fundamenter	Søyler/pilarer som danner fundamenter har stedvis skjevheter. Tiltak anbefales.


## Grunnmur, fundamenter


Grunnmur av betong fra byggeår.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Grunnmur	
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

# Drenering

Drenering fra byggeår.


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

 **TG 2** Alder

Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 **TGIU** Vann- og avløpsledninger (inkl. stikkledninger) Ikke besiktiget.

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

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

Plantegning for tilbygg fra 2017 er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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

Samsvarserklæring med følgende arbeidsbeskrivelse:  
sikringsskap §1: Lagt om kabel, sånn at den går direkte inn i skap uten skarp sving.  
bad §2: Byttet enkel stikkontakt til en dobbel stikkontakt.  
bad §3: Kunden byttet speil til en større og kablene avsluttet direkte i speilet. Ingen jobb utført på det punkte.  
Veranda §4: Byttet til dobbel ip44 stikk og lagt kabelen rett inn i stikkontakt. Veranda §5: Montert koblingsboks ap 9 ført alle kablene inn i boks.  
Veranda §6: Montert lampene på de eksisterende kablene.  
Ute: Montert 3 stk utelamper på veggen

Signert og datert den 27.06.2024

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert av selger den 19.06.2024

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

### Eksempler

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

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

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

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

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

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

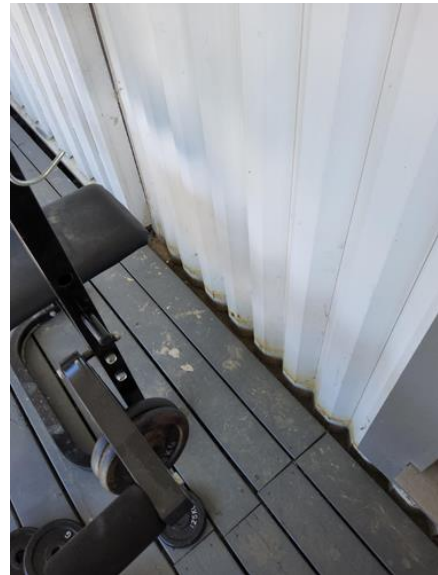
Ytterligere noen eksempler på hva den bygnings sakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, 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.



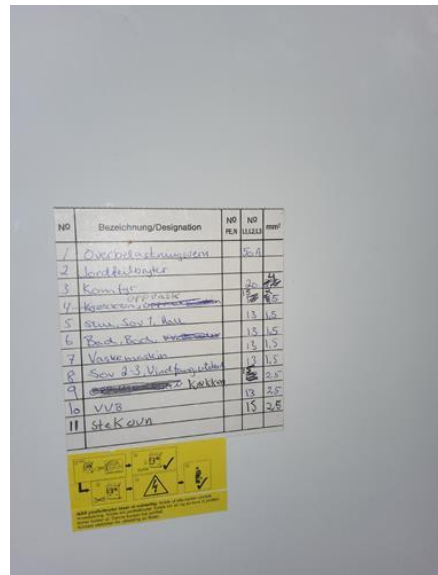
Fasader ink. kledning - [Malings slitasje/manglende dekning på maling yttervegger.]



Fasader ink. kledning - [Slitasje på fasadeplater yttervegger]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Skorsteiner inne i boligen - [Riss/sprekker påvist på skorstein.]



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



*Sanitærutstyr / innredning - [Servant har sprekk/riss i porselen bad]*

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Romeriksmegleren AS	Oppdragsnr.	77240112		
Adresse	Sørjordet 120				
Postnr.	1466	Sted	STRØMMEN		
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?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	9 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF	Polise/avtalenr	SP0001010142		
Selger 1 Fornavn	Heidi	Etternavn	A Aarestrup-Borvik		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei  Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja

Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja

Kommentar

### 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
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
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
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 Utbygg 2017

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar Helberg Bygg

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.



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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

4400  
Tilbygg

Eksisterende



Sportsbod

EKSISTERENDE BOLIG

SOV  
10,4 M<sup>2</sup>

STUE  
12,0 M<sup>2</sup>

5600  
Tilbygg

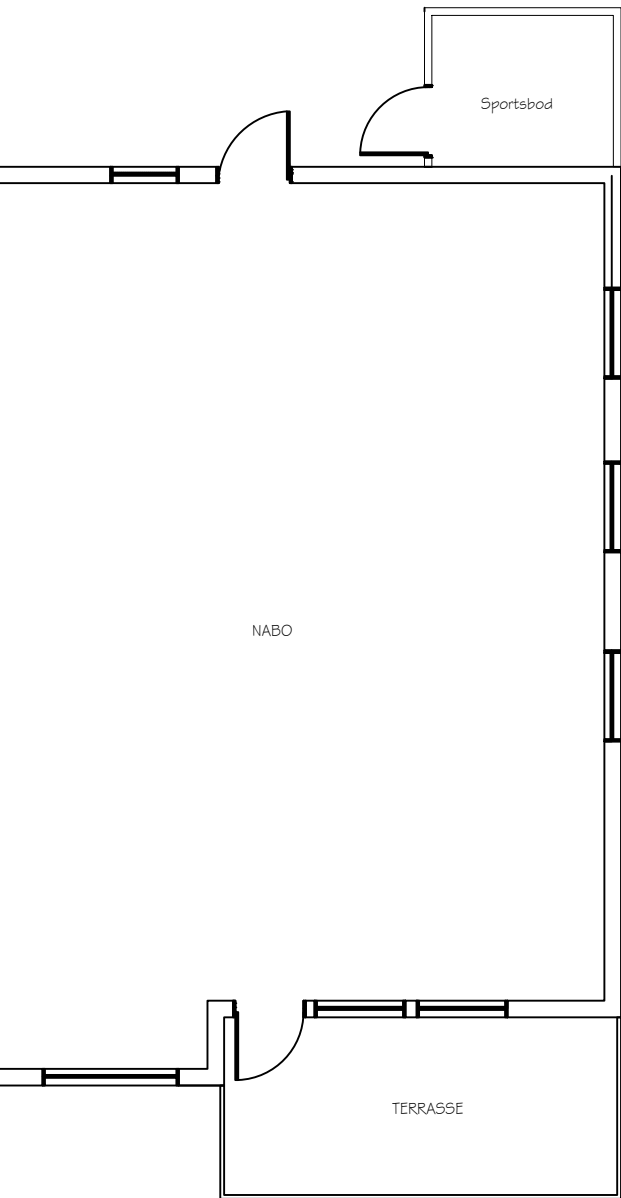
2400  
Terrasse over

TERRASSE



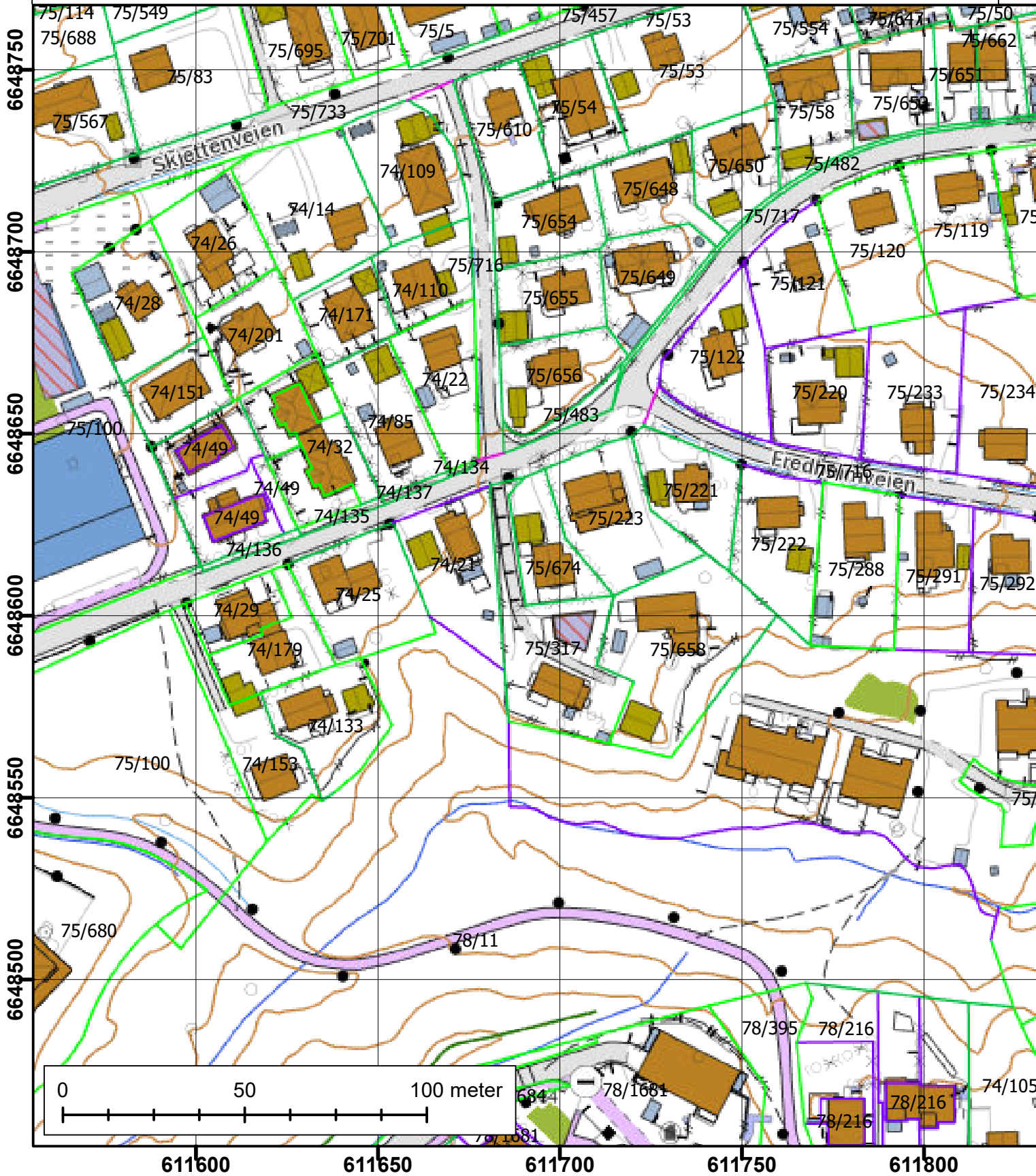
I. ETAS.

de bolig



JE

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
G.- OG B.NR:		Gnr 75 Bnr 45 Sørjordet 2 C	MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:		Gunhild Maria Hugdal	TEGNET DATO:	02.07.17
ADRESSE:		Sørjordet 2 D 1466 Strømmen	TEGNET AV:	Stian Dehli Kristoffersen
TEGN. INNH:			UNDERSKRIFT:	
			TEGNINGENS NUMMER:	REV.
			00-001	











Deres ref. og dato

FORUS TRELAST A/S  
GRANNESVINGEN 74  
4030 HINNA

Vår ref. og dato

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for:

Arbeidets art: Rekkehus

B.sak nr.: 537/92

Byggherre: Forus Trelast A/S

Byggeadr.: Sørjorde 2-8

G.nr: 75 B.nr: 45

Byggets grunnflate: 178 m<sup>2</sup>

Ant.etg: 2 Ant. leil.: 4

Bruksareal: 356 m<sup>2</sup>

Brutto gulvareal: ——— m<sup>2</sup>

Tatt i bruk: 27.08.93

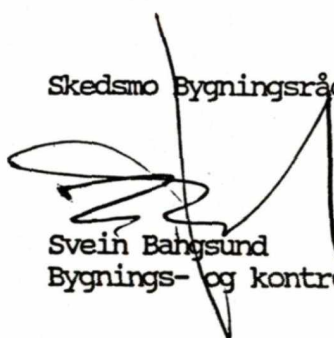
ANMERKNINGER:

Se vedlegg:

GJENSTÅENDE ARBEIDER MÅ UTFØRES OG FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDES INNEN

1 ÅR FRA DATO.

Skedsmo Bygningsråd, den 20.10.93

  
Svein Bahgsund  
Bygnings- og kontrollsjef

  
Avdelingsingeniør

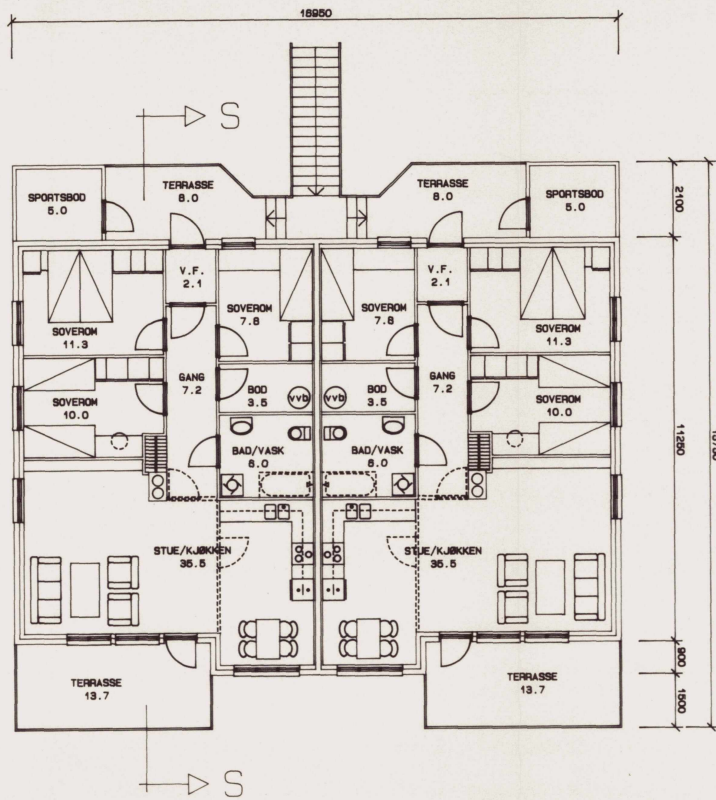
Kopi til:  
Brannsjefen  
Helsesjefen  
Driftsavdelingen  
Feiermesteren  
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen  
Ansvarshavende  
Statens arbeidstilsyn, jfr. AML § 19.  
Sanitærinstallatør



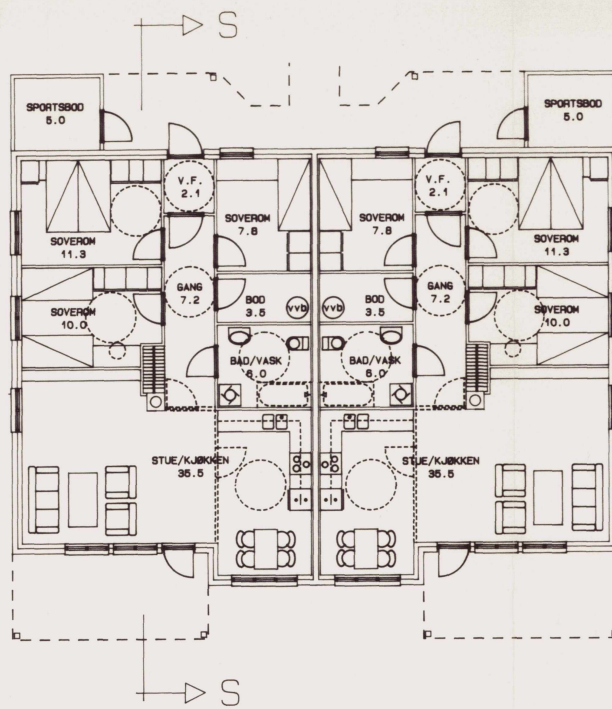
VEDLEGG TIL MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE:

Anmerkninger:

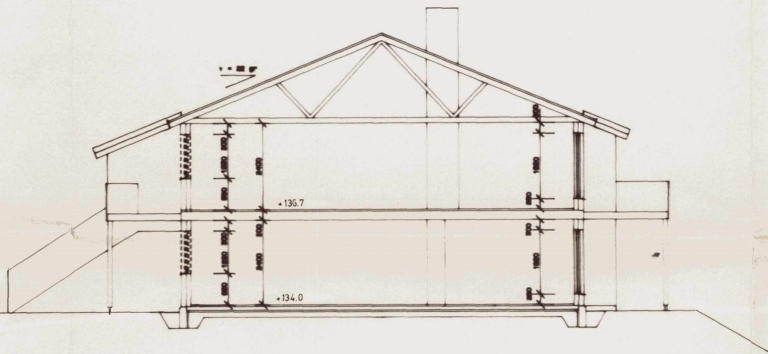
- Isolasjon på loft må justeres.
- Det skal kjemsles rundt takgjennomføringer for pipe, ventilasjon og lufteredninger for sanitærutstyr.
- Utvendig trappefundamenter må justeres og markisoleres.
- Søydefundamenter må sikres mot telehiv.
- Søyler som er ute av lodd må justeres.
- Adkomstveier må snarest gjøres i stand.
- Taknedløp må ledes ut fra huset.
- Det skal være 30cm fra feieluke til treverk.
- Dører og vinduer skal ha mekanisk innfesting.
- Ventilasjonsvifte på kjøkken må enkelt kunne rengjøres.
- Pipene er kontrollert og funnet i orden.
- Utvendig stoppekranskilt skal monteres.
- Nøkkel til utvendig hovedstoppekran må plasseres slik at alle i rekka har tilgang til den, og er informert hvor den er plassert.
- Utvendig anlegg med befaringsnett blir tatt opp som egen sak.



2. ETASJE



1. ETASJE



SNITT

SKEDSMO BYGNINGS	AD
NR. 3	
SKIT. 537	192

BYGNINGS																				
OPFOR. NR.																				
ARKIV. NR.																				

PROJEKT  
SØRJORDET  
GNR. 75 / BNR. 45  
SKEDSMO

REKKE NR. 18-20  
PLANER & SNITT

MÅL 1 : 100

DATE 21.08.92

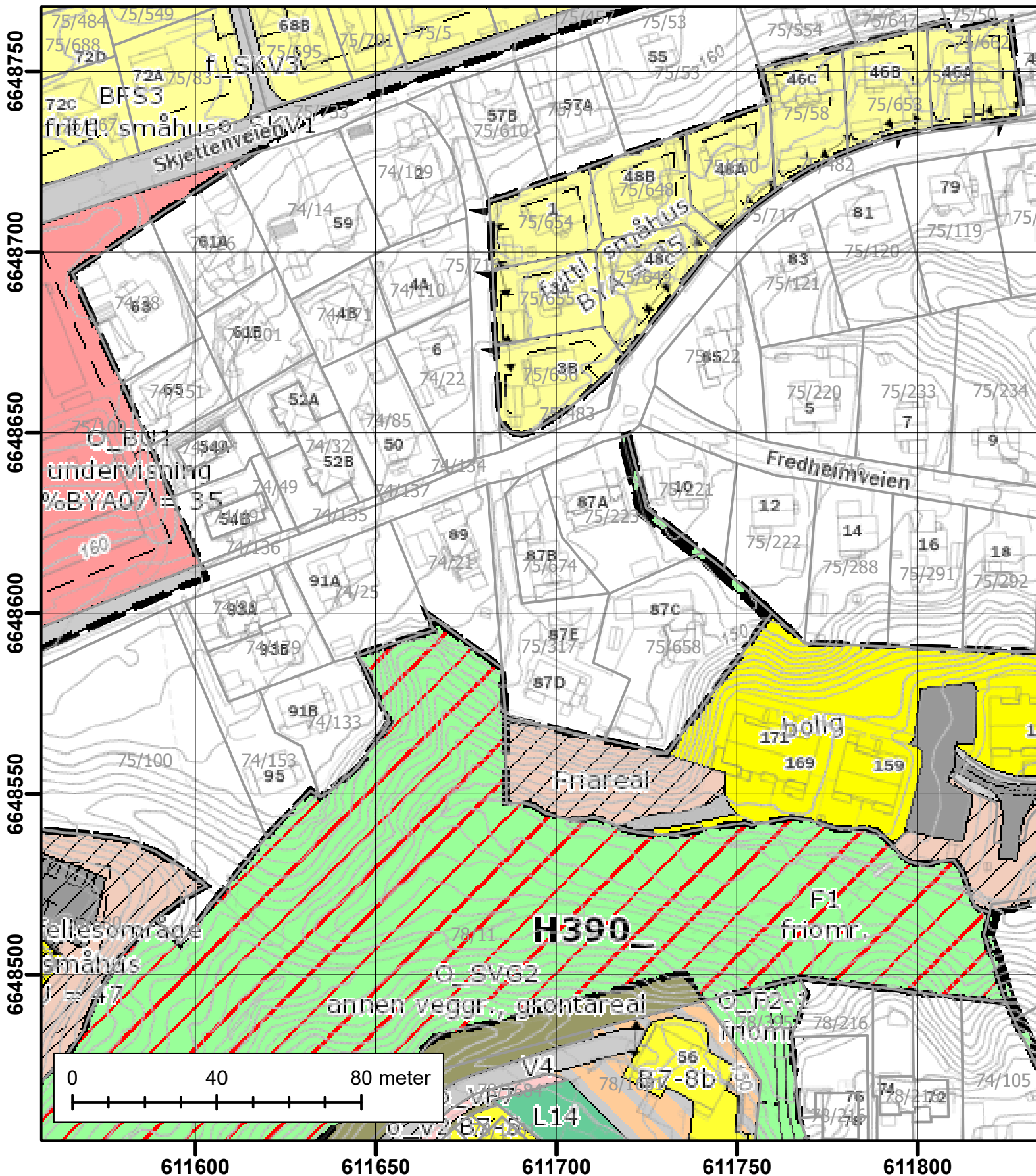
TITEL NR. SØR-401

Ark. MNAL NPA  
**KNUT M. HAALAND**  
Frydenlundgt. 19, 0169 OSLO  
Tlf. 02 46662


















**FORUS TRELAST AS**  
Grønneav. 74, 4080 HINNA  
Tlf. 04 882000

BYGGM. J.A.HEISHOLT AS

- |   |                        |   |                                   |                                    |
|---|------------------------|---|-----------------------------------|------------------------------------|
| Områder for boliger m/tilhørende anlegg | Parkeringsplass        | 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse | 1600 - Uteoppholdsareal           | 2082 - Parkeringsplass             |
| Frittliggende småhusbebyggelse          | Park                   | 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse   | 2011 - Kjøreveg                   | 2900 - Samf.anl. - tekn            |
| Konsentrert småhusbebyggelse            | Turveg                 | 1162 - Undervisning                               | 2012 - Gate med fortau            | Infrastr.tras. komb. m hovedformål |
| Kjørevei                                | FELLESOMRÅDER          | 1510 - Energianlegg                               | 2014 - Gatetun                    | 3031 - Turvei                      |
| Annen veggrunn                          | Felles avkjørsel       | 1550 - Renovasjonsanlegg                          | 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl. | 3040 - Friområde                   |
| Gangveg                                 | 1110 - Boligbebyggelse |   | 2019 - Annen veggrunn, grøntareal | 91 - Anlegg- og rigg               |



# Tegnforklaring:

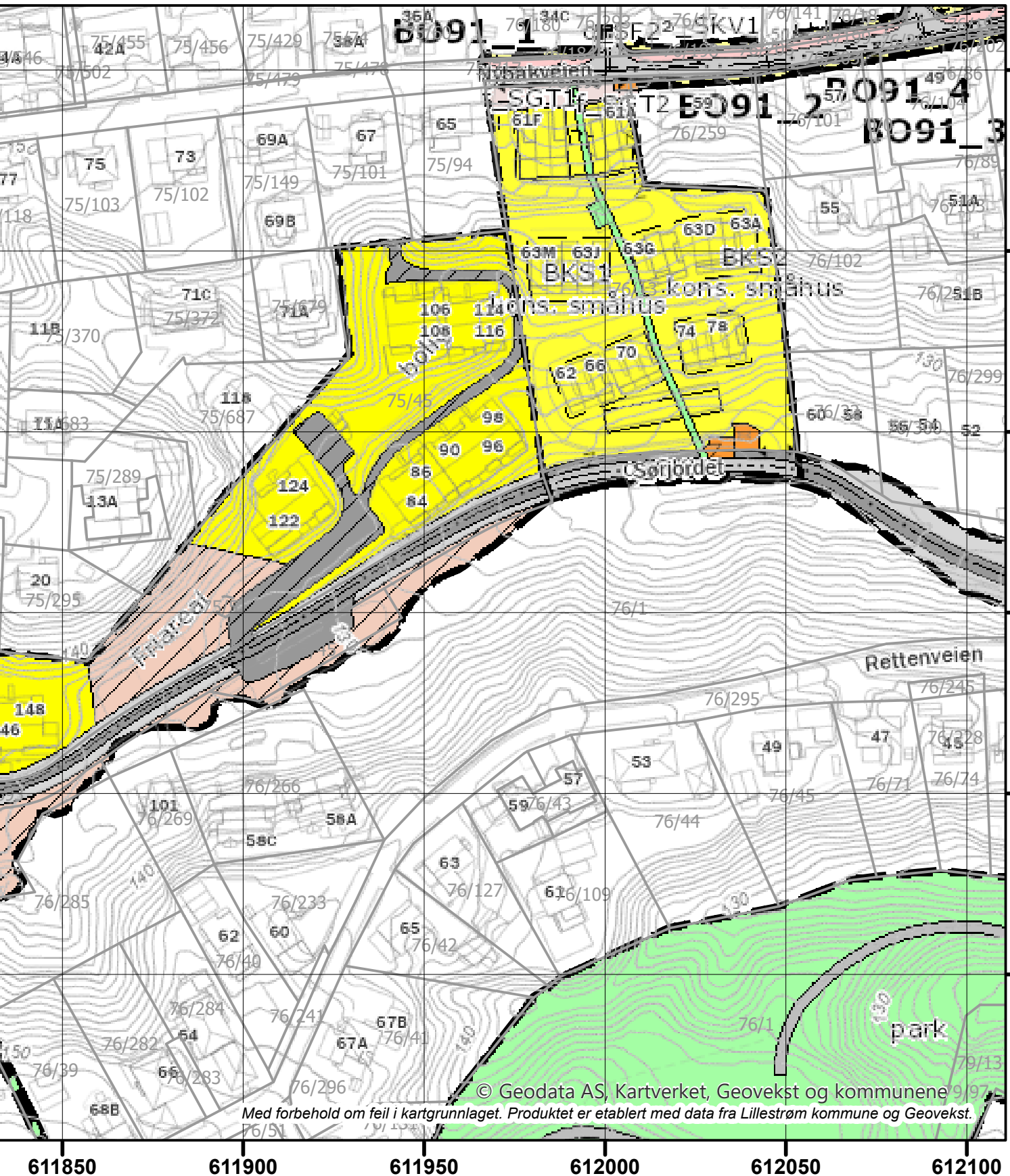
-  RpFareSone
-  RpSikringSone
-  1242 - Avkjørsel
-  1203 - Regulert tomtegrense
-  1204 - Eiendomsgrense oppvevs
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1223 - Regulert kant kjørebane
-  1225 - Regulert parkeringsfelt
-  1228 - Regulert støttemur
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje
-  Formålsgrænse
-  Gjeldende plan

Kartprosjeksjon: UTM Sone 32N  
Datum: EUREF89

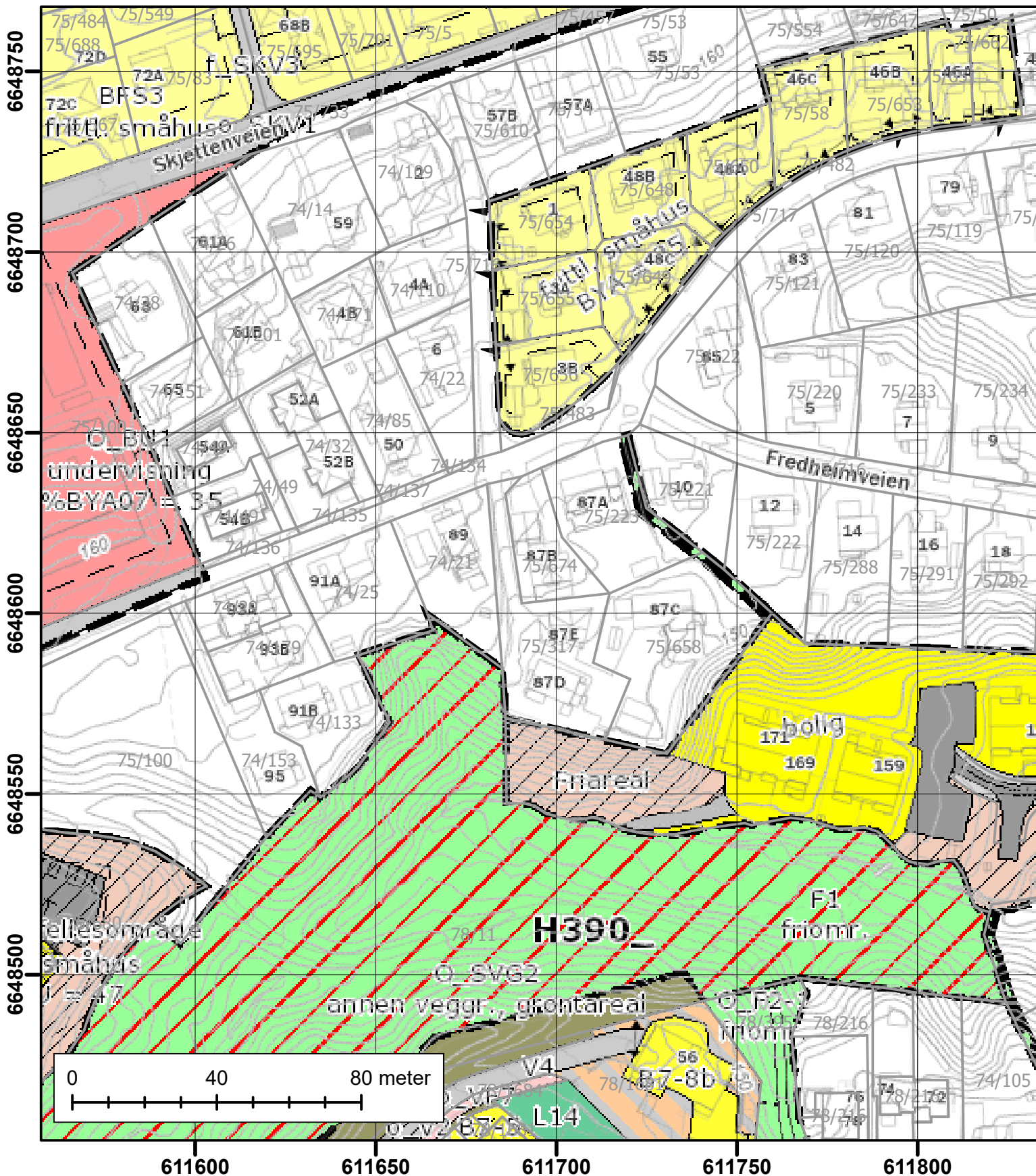


Målestokk: 1:2 000  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 19.06.2024


















*Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.*



- |   |                        |   |                                   |                                    |
|---|------------------------|---|-----------------------------------|------------------------------------|
| Områder for boliger m/tilhørende anlegg | Parkeringsplass        | 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse | 1600 - Uteoppholdsareal           | 2082 - Parkeringsplass             |
| Frittliggende småhusbebyggelse          | Park                   | 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse   | 2011 - Kjøreveg                   | 2900 - Samf.anl. - tekn            |
| Konsentrert småhusbebyggelse            | Turveg                 | 1162 - Undervisning                               | 2012 - Gate med fortau            | Infrastr.tras. komb. m hovedformål |
| Kjørevei                                | FELLESOMRÅDER          | 1510 - Energianlegg                               | 2014 - Gatetun                    | 3031 - Turvei                      |
| Annen veggrunn                          | Felles avkjørsel       | 1550 - Renovasjonsanlegg                          | 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl. | 3040 - Friområde                   |
| Gangveg                                 | 1110 - Boligbebyggelse |   | 2019 - Annen veggrunn, grøntareal | 91 - Anlegg- og rigg               |



# Tegnforklaring:

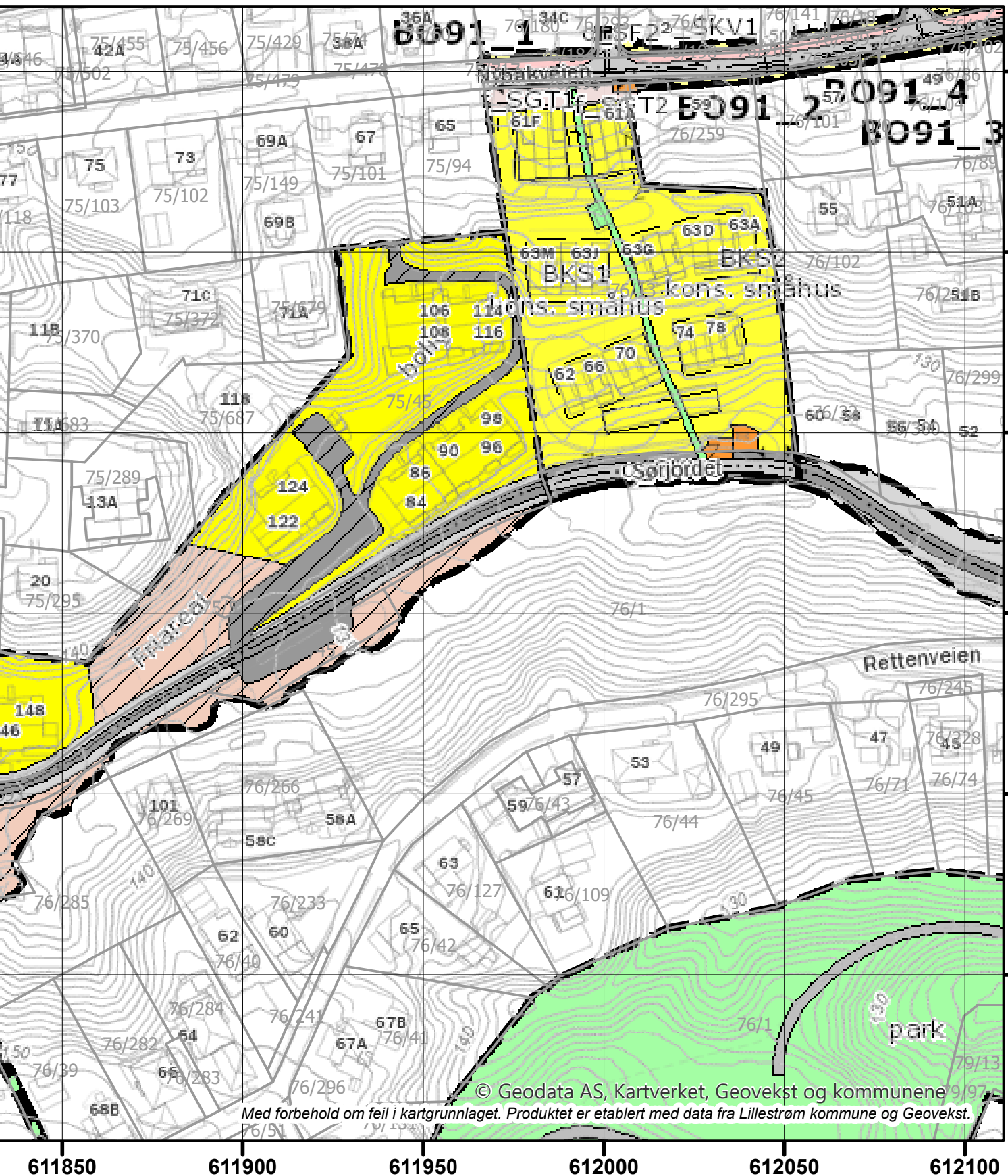
-  RpFareSone
-  RpSikringSone
-  1242 - Avkjørsel
-  1203 - Regulert tomtegrense
-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1223 - Regulert kant kjørebane
-  1225 - Regulert parkeringsfelt
-  1228 - Regulert støttemur
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje
-  Formålsgrense
-  Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N  
Datum: EUREF89

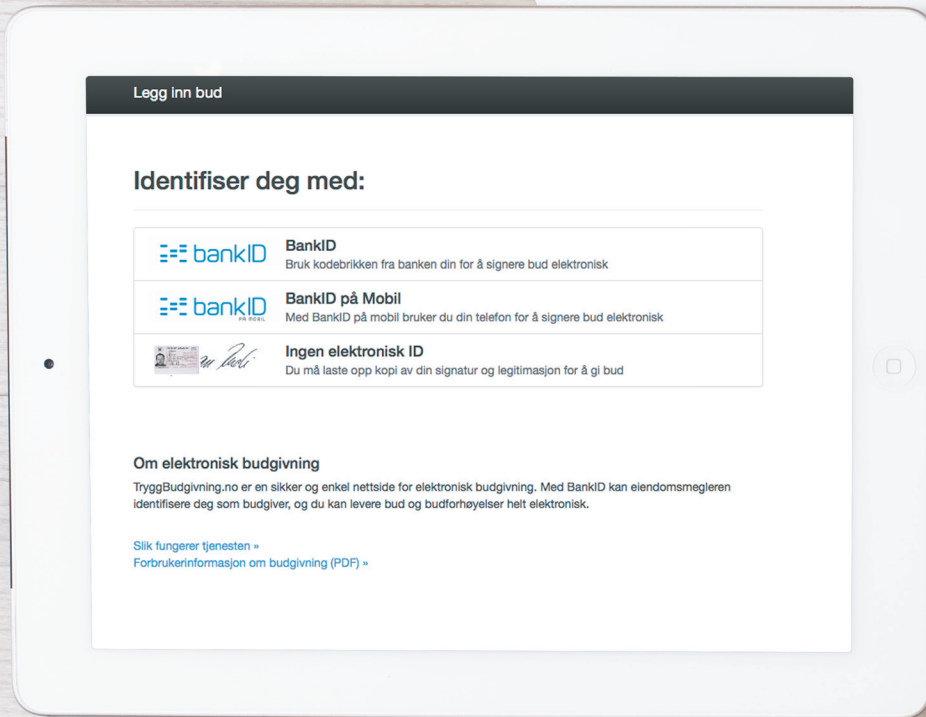


Målestokk: 1:2 000  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 20.06.2024

*Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.*



tryggbudgivning.no



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

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til 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/264/600006002/sxjcyasaiop>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Innboforsikring**

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

### **Flytteforsikring**

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

### **Uhell**

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

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

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

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

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

### **Spørsmål**

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

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



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

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

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

### Pris

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

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

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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



## Madeleine Skjevik

EIENDOMSMEGLER | PARTNER | SALGSLEDER

47 25 54 30

mas@eie.no

EIE Lillestrøm

# Premium rådgivning

## **EIE Lillestrøm**

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

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

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

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

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

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering 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 verdivurdering 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)