

Æ

Stalsbergenga 9

1466 Strømmen · Lillestrøm kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Madeleine Skjevik

EIENDOMSMEGLER | PARTNER | SALGSLEDER

47 25 54 30

mas@eie.no

EIE Lillestrøm

finne ditt nye hjem

E



Julie Fredheim Maudal

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG | MARKEDSFØRER

94 49 80 60

jfm@eie.no

EIE Lillestrøm

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	94
Kort om oss	141

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

Stalsbergenga 9, 1466 STRØMMEN

MATRIKSEL

Gnr. 77 Bnr. 851 Snr. 2 i Lillestrøm kommune

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 196 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 182 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 14 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 66 kvm

AREAL

Primærom: 175 kvm, Bruksareal: 196 kvm, BRA-i: 182 kvm, BRA-e: 14 kvm, TBA: 66 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

3

BYGGEÅR

1953

TOMT

Eiet tomt 720 kvm

PRISANTYDNING

6 990 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Tim Roar Fauske Takstdato: 04.06.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

- kr 200,- (Pantattest kjøper)
- kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
- kr 174 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 990 000,-))

kr 175 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 165 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 175 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 22 476 pr. år Renovasjon, feie- og tilsyn, vann og avløp. Fakturert beløp i 2023 var på kr. 22 992,-.

EIER

Christoffer Häger Therese Häger

Beskrivelse

PARKERING

Boligen disponerer en garasje plass i felles garasjerekke som medfølger ved salg i følge selgers opplysninger. El-billader er montert.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde på Strømmen/Sagdalen i Lillestrøm kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til fotballbane, kunstgressbane, ballbinge, lekeplass, skøytebane, svømmehall, akebakker, hesteridning, skateramp, golfbane, tennisanlegg og flere treningssentre.

Dagligvarehandelen kan du for eksempel gjøre på Joker som kun ligger ca 200 meter unna boligen.

Bare en kort kjøretur unna finner du Strømmen sentrum med sitt varierte utvalg av butikker, restauranter og kafeer. Her kan du enkelt dekke dine daglige behov med alt fra dagligvarebutikker til spesialforretninger.

BEBYGGELSE

Veletablert boligområde bestående av villabebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 720 kvm

Tomt for boligen opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder, terrasser/platting og asfaltert oppkjørsel. Biloppstillingsplasser på eiendommen.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningskilt 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.

Familier med skolebarn vil sette pris på nærheten til flere skoler i området. Blant disse er Sagdalen skole (1-7 kl.) ca 900 meter unna, Bråtejordet skole (8-10 kl.) ca 1,5 km unna, Strømmen videregående skole ca 500 meter unna.

For de minste i familien er det flere barnehager å velge mellom. Noahs Ark barnehage kun ca 1 km unna og Furulund barnehage ca 1.1 km unna. Disse er blant de populære alternativene i området, og gir trygge og stimulerende miljøer for barna å vokse og utforske i.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Med god tilgang til offentlig transport, inkludert busser og tog, er det enkelt å komme seg rundt i regionen. Strømmen og Sagdalen stasjon ligger i nærheten, og gjør det bekvemt å reise til og fra andre deler av Oslo-regionen.

FRITIDSTILBUD

Strømmen byr på et bredt spekter av fritidsaktiviteter, inkludert idrettsanlegg, parker og grønne områder. Enten du foretrekker rekreasjon eller sportslige aktiviteter, er det noe for enhver smak her.

For de som elsker å være utendørs, er det flere parker og naturområder i nærheten av Stalsbergenga 9. Ta en avslappende spasertur eller en piknik i Rådhusparken, eller utforsk de vakre stiene langs Nitelva-elven.

Enten du er en ivrig idrettsutøver eller bare liker å holde deg i form, vil du sette pris på det brede utvalget av idrettsanlegg i Strømmen. Her finner du fotballbaner, tennisbaner, svømmehaller og mye mer, slik at du kan holde deg aktiv og sunn.

Strømmen har også et pulserende kulturliv med teatre, konserter og kunstutstillinger. Besøk Lillestrøm kultursenter for spennende forestillinger og arrangementer som passer for hele familien.

Strømmen sentrum er bare en kort kjøretur/gåtur unna, og her finner du et variert utvalg av butikker, restauranter og kafeer. Ta deg tid til å utforske de sjarmerende gatene og oppdage lokale butikker og spisesteder.

Innhold

INNEHOLDER

Boligen består av 1.etasje med: entre, bad, bod, to soverom, omkleddingsrom, stue og kjøkken. Utgang fra kjøkken i 1.etasje

til altan på 6 kvm. Utgang fra stue 1.etasje til altan på 8 kvm.

Underetasje består av: entré, soverom, rom benyttet som bad, rom benyttet som vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra entré og kjøkken til terrasse på 32 kvm. Treplattung i hage på 20 kvm.

BYGGEMÅTE

Tomannsbolig over tre etasjer samt kaldtloft. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong og murkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner av betong, mur og trekonstruksjoner. Etasjeskillere av betong og trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med betongtakstein (Ikke besiktiget). Boligen har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 30db. Utgangsdør i underetasje med to-lags isolerglass fra 2017. Vinduer med to-lags isolerglass fra 2014, 2016 og 2017. Balkongdører med tre-lags isolerglass fra 2013 og 2016. Balkongdør med to-lags isolerglass fra 2017.

PRIMÆRROM

Primærrom: 175 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 196 kvm

Standard

STANDARD

Våtrom - Bad 1.etasje.

Bad fra 2014 verifisert via årstall på sluk. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket platehimling med downlights. Servantskap med slette fronter i høyglans hvit utførelse og nedsenket servant i kompositt materiale med ett-greps armatur. Speilskap med belysning på vegg over servant. Stikkontakt på vegg. Dushjørne med skyvedører og to-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Avtrekksvifte på vegg med mekanisk avtrekk ut av bygget. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast.

Våtrom - Vaskerom i underetasje.

Vaskerom fra 2013/14 verifisert via årstall på sluk. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket platehimling med downlights. Benkeinnredning med laminert benkeplate og nedsenket utslagsvask i rustfritt stål med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Tilluftventil på vegg. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast. Inspeksjonsluke for vannrør bak luke på vegg i benkeskap.

Våtrom - Bad underetasje.

Bad fra 2016 verifisert via årstall på sluk. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket platehimling med downlights. Servantskap med slette fronter i høyglans hvit utførelse og nedsenket servant i kompositt materiale med ett-greps armatur. Speilskap med integrert belysning på vegg over servant. Innmurt badekar med glassvegg og integrert armatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Synlige vannrør av

typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast. Avtrekksvifte på vegg med mekanisk avtrekk ut av bygget.

Kjøkken - 1.etasje.

Kjøkkeinnredning fra 2014. Innredning med slette fronter i matt hvit utførelse. Benkeplate i laminert utførelse med nedsenket oppvaskum sort utførelse med ett-greps armatur. Stikkontakter på vegg og belysning under overskap. Nedfelt induksjonstopp. Ventilator med belysning og avtrekk ut av bygget. Stekeovn plassert i høyskap. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med frysedel. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast. Gulvflate med parkett. Malte veggflater. Malt platehimling. Gulvvarme.

Kjøkken - Underetasje.

Kjøkkeinnredning fra 2018 i følge selgers opplysninger. Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminert utførelse med nedsenket oppvaskum i sort utførelse med ett-greps armatur. Nedfelt keramisk platetopp og innebygget stekeovn. Ventilator med belysning og avtrekk ut av bygget. Komfyrvakt er montert. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående Kjøleskap plassert i vaskerom. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast. Gulvvarme både på kjøkken og stue.

Øvrige rom - 1.etasje.

Gulvflater med parkett. Laminatgulv i bod og soverom 2. Malte veggflater. Malte himlingsflater. Downlights i entré. Slette og profilerte innerdører. Garderobeskap i soverom 2 med mål på ca 2,80 meter. Det er gulvvarme i entre.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad 1.etasje:

Ventilasjon: Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det: Sluket er isolert inne i dusjonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/ redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.

Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 15 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Membranens høyde ved terskel kan ikke verifiseres på befaringstidspunktet.

Våtrom - Vaskerom i underetasje:

Ventilasjon: Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Sanitærutstyr / innredning: Dør mot bod og gerikt er oppsvulmet/fuktskadet utbedringer bør påregnes. Skade på kant av servant. Det ble på befaringstidspunktet observert synlig vann under badekar. Mulig lekkasje på avløpsrør eller armaturslange. Videre undersøkelser anbefales.

Fukt i tiliggende konstruksjoner: TG2: Våtrommet har vegger av

mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Våtrommet har vegger under bakkenivå og TG 2 settes for å belyse risiko grunnet dreneringens alder og grunnmurkonstruksjon.

Informasjon: Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det

ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 18 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Membranens høyde ved terskel kan ikke verifiseres på befaringstidspunktet.

Kjøkken - 1.etasje:

Vannrør: Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.

Annet: Det er ikke montert lekkasjevarsler med magnetventil i benkeskap eller komfyrvakt på kjøkken.

Kjøkken - Underetasje:

Vannrør: Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Rom under terreng:

Overflater himling: Riss i betonghimling over kjøkkenøy. Usikker årsak. Riss i plateskjøt over kjøkken ved balkongskyvedør. Utbedringer kan iverksettes ved behov.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger): Etasjen ble innredet/ombygd i ukjent årstall. Arealene var opprinnelig ikke innredet. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes.

Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Hulltaking er ikke utført fordi utforede vegger består av våtrom. Grunnet dreneringens alder og grunnmurkonstruksjon settes TG 2 for å belyse risiko. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Innerdører: Dørbladet til innerdør ved rom benyttet som vaskerom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Etasjeskiller - 1.etasje:

Skjevhetmåling: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 20 mm i stue. Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i stue fra entré mot altan. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - Underetasje:

Skjevhetmåling: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 15 mm i stue/kjøkken. Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0

meter er målt til 12 mm i stue fra entré mot bad. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Rørinstallasjoner, hovedstoppekran og varmtvannsbereeder er plassert i bod uten ventilasjon/avtrekk. Det ble på befaringstidspunktet observert mye kondensvann og fuktig miljø i boden. Dette kan nedsette levetiden på vanninstallasjoner og påvirke konstruksjoner i boligen negativt. Etablering av tilfredstillende ventilasjon og isolering av vannrør bør påregnes. Eldre kobberør i bod i underetasje: Vannrør i bod 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 ikke funksjonstestet grunnet høy alder/observert tilstand. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Avløpsrør av støpejern i bod i underetasje: 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.

Yttertak:

Tekking (undertak, lekter og yttertekking): Yttertaket har ukjent alder og er ikke inspisert på befaringstidspunktet grunnet sikkerhetsmessige forhold. Skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes. Videre undersøkelser anbefales. Inspeksjonsmulighet Taket er ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold(høyde). Taket er inspisert fra bakkeplan. Gesimsløsninger Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Det ble observert malingsavflassing på gesimskasse over hovedinngangsparti. Usikker årsak. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.

Balkonger, terrasser, veranda etc:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer): Rekkverkshøyder under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Drenering:

Vann fra yttertak og bortledning: Det er usikkert om takvann ledes i eget lukket avløpsystem, og om det fungerer tilfredstillende. Kan innebære økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnslag. Det anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur: Det er høyst usikkert om hele grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Synlig grunnmursplast under utvendig trapp mangler topplst. Dette kan føre til inntrenging av vann med skader som konsekvens. Bør utbedres.

Fuktmåling i lukkede konstruksjoner: Hulltaking er ikke utført fordi utforede vegger består av våtrom. Grunnet dreneringens alder og grunnmurkonstruksjon settes TG 2 for å belyse risiko. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

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

Stikkledninger og tanker:

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger): Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Frittstående byggverk - Garasjeplass i felles garasjerekke:

Helhetsvurdering: Garasje. Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad 1.etasje:

Overflater gulv: Varmekabel er defekt i følge selgers opplysninger og kal utbedres etter befaringstidspunktet. Sjablonmessig prisanslag gjelder videre undersøkelser utført av Elektroinstallatør. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: TG3: Det er tegn til termiske skader på plugg til varmtvannsbereeder. TG3: Med bakgrunn i de registrerte avvik må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det må gjøres strakstiltak. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for elsjekk. Som følger av manglende samssvarerklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000.

Brann:

Brannskiller: Boligen er omgjort til to separate boenheter: Det er ikke kjent om brannskiller er utført i henhold til byggeteknisk forskrift. Det foreligger ikke dokumentasjon på brannsikkerhet. Forholdet må undersøkes av kompetent personell, og eventuelle utbedringer/tiltak må utføres. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for brannteknisk inspeksjon. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Den 26.04.2010 mottok man akseptert melding om tiltak for av terrasse og inngangsparti - gnr 77 bnr 851 - Engaveien 9.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg/påbygg - gnr 77 bnr 851 - Engaveien 9, datert 08.01.2018.

Det foreligger midlertidig innflytningstillatelse, datert 26.03.1954.

Det ble gitt byggetillatelseskort for garasje for 3 biler, datert 31.07.1967.

Energi

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

Oppvarming med elektrisitet, vedfyrt peisovn og elektriske varmekabler.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 22 476 pr. år Renovasjon, feie- og tilsyn, vann og avløp.

Fakturert beløp i 2023 var på kr. 22 992,-.

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: 2233 kr for 2024.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikringer, strømbruk, tv- og bredbånd, m.m. Listen er ikke uttømmende.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 184 579,- Som sekundærbolig Kr. 4 501 401,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DIVERSE

Utdrag hentet fra selgers egenerklæringsskjema:

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

Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Elektro union

Kommentar: Utført av faglært/egeninnsats kledning av vegger med plater, smøring av membran, og legging av fliser, våren 2018. Elektriker koblet til lys og strøm til vaskemaskin og tørketrommel. Og tilkobling av varmekabler som ble støpt ned før vi kjøpte i 2018.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja

Kommentar: Nytt sluk var der allerede, men det ble smurt membran ved ferdigstilling i 2018.

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

Ja

Kommentar: Tatt to mus på loftet i 2022.

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

Ja, kun faglært

Firmanavn: Elektro union

Kommentar: Det meste av det elektriske anlegget ble rehabilitert i 2016, og ferdigstilt i 2018. Kjøkken og vaskerom, samt varmekilde i gulvet i stue/kjøkken i underetasjen var det som ble ferdigstilt i 2018. Det ble også installert elbillader i garasje i 2018.

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

Ja

Kommentar: Foreligger for hovedarbeidene for det elektriske arbeidet.

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

Ja

Kommentar: Ble installert i garasjen i 2018.

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

Ja

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

Ja

Kommentar: Ja.

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

Ja

Kommentar: Ferdigattest av januar 2018.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Kommentar: Ja, januar 2018.

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

Ja

Kommentar: Foreligger tilstandsrapport ved salg i 2018.

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

Ja

Kommentar: Privat avtale på inndeling av uteområdet/hagen (ikke tinglyst).

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

Ja

Kommentar: Tok to mus på loftet i 2022.

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

Det foreligger tegninger fra kommunen for hybel i kjeller. For at godkjent hybel skal være gjeldende må det bli satt inn dør mellom enhetene. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har tilknytning til offentlig vei, vann og avløp.

REGULERING

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

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/kunngjor-inger-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/kunngjor-inger-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 174 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 990 000,-))

kr 175 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 165 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 175 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke enebolig (Kr.9 655)

Prospekter/salgsoppgave (Kr.2 500)

Visningshonorar (Kr.2 900)

Foto (Kr.7 750)

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.102 417)

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

77-24-0073

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 kontraktmøtet.

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

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakkyndiges 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.

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

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

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Partner | Salgsleder Madeleine Skjevik

SAKSBEHANDLERE

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

Julie Fredheim Maudal
Eiendomsmeglerfullmektig | Markedsfører
Mob: 94 49 80 60
[/ E-post: jfm@eie.no

DITT NYE
HJEM?



















































































































































Stalsbergenga 9, 1466 STRØMMEN

Horisontaldelt tomannsbolig. - 1. etasje.



Ordernr. 15055634

 **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

Stalsbergenga 9, 1466 STRØMMEN

Horisontaldelt tomannsbolig. - Underetasje.



Ordernr. 15055634

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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



EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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

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



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

INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Stalsbergenga 9
1466 STRØMMEN
Gnr./Bnr.: 77/851
Seksjonsnr. : 2
Lillestrøm kommune

Areal

Horisontaldelt tomannsbolig.
Bruksareal: 182 m²
Garasjeplass i felles garasjerekke.
Bruksareal: 14 m²

Totalt bruksareal (BRA): 196 m²

Befaring

Befaringsdato: 14.05.2024

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Tim Roar Fauske

Mobil: 48036172

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	14.05.2024
Referansenummer	15055634
Meglerforetakets oppdragsnummer	77-24-0073
Hjemmelshaver/selger	Christoffer Häger/Therese Häger
Bygningssakkyndig inspektør	Tim Roar Fauske
Tilstede på befaringen	Therese Häger.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	17 °C
Rapportdato	04.06.2024 17:14

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Stalsbergenga 9
Postnummer/sted	1466 STRØMMEN
Kommune	3205 - Lillestrøm
Gnr./Bnr.:	77/851
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 720 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Horisontaldelt tomannsbolig.	1953	2017.	
Garasjeplass i felles garasjerekke.	Ukjent.		

Byggemåte

Horisontaldelt tomannsbolig beliggende i Lillestrøm Kommune. Boligen er en del av et sameie som består av to seksjoner. Felles tomt for sameiet. Tomt for boligen opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder, terrasser/platting og asfaltert oppkjørsel. Biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomannsbolig over tre etasjer samt kaldtloft. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong og murkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner av betong, mur og trekonstruksjoner. Etasjeskillere av betong og trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med betongtakstein (Ikke besikiget). Boligen har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 30db. Utgangsdør i underetasje med to-lags isolerglass fra 2017. Vinduer med to-lags isolerglass fra 2014, 2016 og 2017. Balkongdører med tre-lags isolerglass fra 2013 og 2016. Balkongdør med to-lags isolerglass fra 2017. Oppvarming med elektrisitet, vedfyrt peisovn og elektriske varmekabler. Ventilasjon basert på mekanisk avtrekk med tilluft via vindusspalter og veggventiler.

Adkomst til boligens 1.etasje via asfaltert oppkjørsel og felles trapperom. Adkomst til boligens underetasje via trapp ned til overbygget inngangsparti.

Boligen består av 1.etasje med: entre, bad, bod, to soverom, omkleddingsrom, stue og kjøkken. Utgang fra kjøkken i 1.etasje til altan på 6 m². Utgang fra stue 1.etasje til altan på 8 m².

Underetasje består av: entré, soverom, rom benyttet som bad, rom benyttet som vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra entré og kjøkken til terrasse på 32 m². Treplatting i hage på 20 m².

Boligen disponerer en garasjeplass i felles garasjerekke som medfølger ved salg i følge selgers opplysninger. El-billader er montert.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje.		Ventilasjon	10	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	10	
		Sanitærutstyr / innredning	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
		Overflater gulv	10	Kr 0 - 10 000
Våtrom - Vaskerom i underetasje.		Ventilasjon	11	
		Vannrør	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
		Fallforhold (gulv)	11	
Våtrom - Bad underetasje.		Ventilasjon	12	
		Sanitærutstyr / innredning	12	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	12	
		Fallforhold (gulv)	12	
Kjøkken - 1.etasje.		Vannrør	13	
		Annet	13	
Kjøkken - Underetasje.		Vannrør	13	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje.		Overflater himling	14	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	14	
		Innerdører	14	
Etasjeskiller - 1.etasje.		Skjevhetmåling	15	
Etasjeskiller - Underetasje.		Skjevhetmåling	15	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
		Hovedstoppekran	16	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	17	Kr 0 - 10 000
Brann		Brannskiller	17	Kr 0 - 10 000
Dører og vinduer		Dører	18	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	18	
		Inspeksjonsmulighet	18	
		Gesimsløsninger	18	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	19	
Drenering		Vann fra yttertak og bortledning	20	
		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	20	
		Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	20	
		Alder	20	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	20	
Frittstående byggverk - Garasjeplass i felles garasjerekke.		Helhetsvurdering	20	

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)					
Horisontaldelt tomannsbolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje.	114			114	14
	Entré, bad, kjøkken, bod, to soverom, omkleddingsrom og stue.				Altan ved kjøkken 6 m2/ altan ved stue 8 m2.
Underetasje.	68			68	52
	Entré, rom benyttet som bad, rom benyttet som vaskerom, soverom stue med åpen kjøkkenløsning.				Terrasse 32 m2/ treplattung 20 m2.
SUM	182			182	66
Total bruksareal: 182 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje plass i felles garasjerekke.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		14		14	
		Garasjerom.			
SUM		14		14	
Total bruksareal: 14 m²					

Kommentar til areal

Teknisk bod i underetasje er en del av fellesareal og er derfor ikke tatt med i boligens bruksareal. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen baserer seg på skjønnsvurdering vedrørende dagens situasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av boligen slik den fremstår i dag, og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det er avvik på fremlagte byggetegninger i forhold til dagens bruk av boligen. Det kan derfor ikke verifiseres om hele boligen er godkjent til varig opphold og videre undersøkelser anbefales. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringdagen.

Boligen disponerer en garasje plass i felles garasjerekke som medfølger ved salg i følge selgers opplysninger. EI-billader er montert.

Boligen inneholder 175 m² P-ROM og 7 m² S-ROM.

I følge selgers opplysninger er ikke tomten seksjoner. Bruk av tomt er regulert av privat avtale. Videre undersøkelser anbefales.

Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje.

Bad fra 2014 verifisert via årstall på sluk. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket platehimling med downlights. Servantskap med slette fronter i høyglans hvit utførelse og nedsenket servant i kompositt materiale med ett-greps armatur. Speilskap med belysning på vegg over servant. Stikkontakt på vegg. Dushjørne med skyvedører og to-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Avtrekksvifte på vegg med mekanisk avtrekk ut av bygget. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner


	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone(i eksisterende hull i vegg i kjøkkenbenk). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	
	Ventilasjon	Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/ redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 15 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Membranens høyde ved terskel kan ikke verifiseres på befaringstidspunktet.
	TG 3	
	Overflater gulv	Varmekabel er defekt i følge selgers opplysninger og kal utbedres etter befaringstidspunktet. Sjablonmessig prisanslag gjelder videre undersøkelser utført av Elektroinstallatør. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Våtrom - Vaskerom i underetasje.


Vaskerom fra 2013/14 verifisert via årstall på sluk. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket platehimling med downlights. Benkeinnredning med laminert benkeplate og nedsenket utslagsvask i rustfritt stål med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Tilluftventil på vegg. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast. Inspeksjonsluke for vannrør bak luke på vegg i benkeskap.

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

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

 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i eksisterende luke i benkeskap. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 50,7 %, temperatur 19,5 grader C og duggpunkt 9,1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 TG 2

Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør tableres.
Vannrør	Vannrør bak luke på vegg i benkeskap er ikke plugget mot varerør. Dette kan føre til skader på konstruksjoner ved en eventuell lekkasje. Utbedring bør påregnes.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 15 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - Bad underetasje.

Bad fra 2016 verifisert via årstall på sluk. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket platehimling med downlights. Servantskap med slette fronter i høyglans hvit utførelse og nedsenket servant i kompositt materiale med ett-greps armatur. Speilskap med integrert belysning på vegg over servant. Innmurt badekar med glassvegg og integrert armatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast. Avtrekksvifte på vegg med mekanisk avtrekk ut av bygget.

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

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

 Overflater gulv | Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

 TG 2 Ventilasjon | Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Sanitærutstyr / innredning | Dør mot bod og gerikt er oppsvulmet/fuktskadet utbedringer bør påregnes.
Skade på kant av servant.

Det ble på befaringstidspunktet observert synlig vann under badekar. Mulig lekkasje på avløpsrør eller armaturslange. Videre undersøkelser anbefales.

Fukt i tiliggende konstruksjoner | TG2: Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Våtrommet har vegger under bakkenivå og TG 2 settes for å belyse risiko grunnet dreneringens alder og grunnmurkonstruksjon.

Informasjon: Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 18 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Membranens høyde ved terskel kan ikke verifiseres på befaringstidspunktet.


Kjøkken - 1.etasje.


Kjøkkeinnredning fra 2014. Innredning med slette fronter i matt hvit utførelse. Benkeplate i laminert utførelse med nedsenket oppvaskum sort utførelse med ett-greps armatur. Stikkontakter på vegg og belysning under overskap. Nedfelt induksjonstopp. Ventilator med belysning og avtrekk ut av bygget. Stekeovn plassert i høyskap. Integret oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med frysedel. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast.

Gulvflate med parkett. Malte veggflater. Malt platehimling.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

 Overflater gulv | Brukslitasje vurdert til kun kosmetisk betydning. Stedvis knirk.

 TG 2 Vannrør | Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.

Annet | Det er ikke montert lekkasjevarsler med magnetventil i benkeskap eller komfyrvakt på kjøkken.


Kjøkken - Underetasje.

Kjøkkeinnredning fra 2018 i følge selgers opplysninger. Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminert utførelse med nedsenket oppvaskum i sort utførelse med ett-greps armatur. Nedfelt keramisk platetopp og innebygget stekeovn. Ventilator med belysning og avtrekk ut av bygget. Komfyrvakt er montert. Integret oppvaskmaskin. Frittstående Kjøleskap plassert i vaskerom. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast.

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

Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning


 Innredning | Mangler endesokkel ved komfyr.

 TG 2 Vannrør | Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Øvrige rom - 1.etasje.

Gulvflater med parkett. Laminatgulv i bod og soverom 2. Malte veggflater. Malte himlingsflater. Downlights i entré. Slette og profilerte innerdører. Garderobeskap i soverom 2 med mål på ca 2,80 meter.


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

 Overflater vegger | Riss i plateskjøt på vegg i bod. Vurdert til kun kosmetisk betydning. Utbedring kan iverksettes ved behov.

 Overflater gulv | Brukslitasje vurdert til kun kosmetisk betydning.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje.

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger. Gulvflater med laminatgulv og parkett. Malte veggflater. Himlingsflater med malt betong og nedsenkede platehimlinger med downlights. Profilerte innerdører. Garderobeskap i soverom med mål på ca 3,0 meter.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 Overflater gulv | Brukslitasje på parkettgulv er vurdert til kun kosmetisk betydning. Det er sprekk mellom fotlist og laminatgulv i stue mot naboseksjon.

 **TG 2** Overflater himling | Riss i betonghimling over kjøkkenøy. Usikker årsak. Riss i plateskjøt over kjøkken ved balkongskyvedør. Utbedringer kan iverksettes ved behov.


Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). | Etasjen ble innredet/ombygd i ukjent årstall. Arealene var opprinnelig ikke innredet. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Innerdører | Hulltaking er ikke utført fordi utforede vegger består av våtrom. Grunnet dreneringens alder og grunnmurkonstruksjon settes TG 2 for å belyse risiko. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Innerdører | Dørbladet til innerdør ved rom benyttet som vaskerom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.


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

Vedfyrt peisovn i stue.
Skorstein vurdert til å være fra byggeår.

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

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.


 **TG 2** Skjevhetsmåling

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 20 mm i stue.

Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i stue fra entré mot altan. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - Underetasje.

Gulv mot grunn av betong. Følgende rom er målt: kryssmåling av kjøkken.

 **TG 2** Skjevhetsmåling

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 15 mm i stue/kjøkken.

Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i stue fra entré mot bad. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Synlige vannrør av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast. Oslo varmtvannsbereder på 300 liter fra 2015. Høiax varmtvannsbereder på 100 liter fra 2007. Hovedstoppekran og stakeluke plassert i bod i underetasje. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert på vegg i bod. Oppvarming med elektrisitet, vedfyrt peisovn og elektriske varmekabler. Ventilasjon basert på mekanisk avtrekk med tilluft via vindusspalter og veggventiler.

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

Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)

TG 2

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

Rørinstallasjoner, hovedstoppekran og varmtvannsbereder er plassert i bod uten ventilasjon/avtrekk. Det ble på befaringstidspunktet observert mye kondensvann og fuktig miljø i boden. Dette kan nedsette levetiden på vanninstallasjoner og påvirke konstruksjoner i boligen negativt. Etablering av tilfredstillende ventilasjon og isolering av vannrør bør påregnes.

Eldre kobberør i bod i underetasje:

Vannrør i bod 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 ikke funksjonstestet grunnet høy alder/observert tilstand. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør av støpejern i bod i underetasje:

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.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

1. etasje: bad: 2,38 meter. Entré/soverom 2: 2,39 meter. Øvrige rom ca: 2,32 meter.

2. etasje: bad: 2,14 meter. Entré/soverom: 2,30 meter. Stue/kjøkken: 2,16 meter. Vaskerom: 2,23 meter.

Til informasjon:

Bad og stue/kjøkken i underetasje har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Radon

TGIU

Radon

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

Sikringssskap plassert i felles trapperom. Automatsikringer. Delvis synlig og skjult elektrisk anlegg i boligen.

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: ja.

Er det synlig tegn på termiske skader: nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringssskap: nei.

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei.

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.



TG 3

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

TG3: Det er tegn til termiske skader på plugg til varmtvannsbereder.

TG3: Med bakgrunn i de registrerte avvik må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det må gjøres strakstiltak. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for elsjekk.

Som følger av manglende samsvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Brann

Det er røykvarslere i boligen. Brannslukkningsapparater med pulver fra 2018.



TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier



TG 3

Brannskiller

Boligen er omgjort til to separate boenheter: Det er ikke kjent om brannskiller er utført i henhold til byggt teknisk forskrift. Det foreligger ikke dokumentasjon på brannsikkerhet. Forholdet må undersøkes av kompetent personell, og eventuelle utbedringer/tiltak må utføres. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for brannteknisk inspeksjon.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning.



TG 1

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

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Boligen har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 30db. Utgangsdør i underetasje med to-lags isolerglass fra 2017. Vinduer med to-lags isolerglass fra 2014, 2016 og 2017. Balkongdører med tre-lags isolerglass fra 2013 og 2016. Balkongdør med to-lags isolerglass fra 2017.


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

 **TG 2** Dører | Løst dørhåndtak på entrédør i 1.etasje. Utbedring anbefales.

Yttertak

Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med betongtakstein fra ukjent årstall.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Takvinkel/Takform - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold

 **TG 2** Tekking (undertak, lekter og yttertekking) | Yttertaket har ukjent alder og er ikke inspisert på befaringstidspunktet grunnet sikkerhetsmessige forhold. Skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes. Videre undersøkelser anbefales.

Inspeksjonsmulighet | Taket er ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold(høyde).
Taket er inspisert fra bakkeplan.

Gesimsløsninger | Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Det ble observert malingsavflassing på gesimskasse over hovedinngangsparti. Usikker årsak. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.

 **TGIU** Takgjennomføringer | Ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold.

Skorsteiner over tak | Ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold.



Konstruksjon | Ikke inspisert grunnet kun tilgang via naboseksjon.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra kjøkken i 1. etasje til altan på 6 m². Trekonstruksjon belagt med trebord. Trapp videre ned til hageområde.


Utgang fra stue 1. etasje til altan på 8 m². Trekonstruksjon belagt med trebord. Rekkverkshøyden ble målt til ca 0,97 meter. Belysning og stikkontakt er montert.

Utgang fra kjøkken i underetasje til terrasse på 32 m². Trekonstruksjon belagt med trebord. Belysning og stikkontakt på vegg.

 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyder under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggtknisk forskrift. Tiltak anbefales.
 TGIU	Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom	Over deler av kjøkken/bod i er det en inntrukket balkong som i praksis er et flatt tak. Tettesjiktet er ikke vurdert på befaringstidspunktet da konstruksjonen er en del av naboseksjon. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Terrasser / platting på terreng

Treplatting på 20 m² i hage. Trekonstruksjon belagt med trebord. Levegger av treverk.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Fundamenter - Platting
--	---



Utvendige trapper

Utvendig trapp i treverk.

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


Grunnmur, fundamenter

Grunnmuren består av gammel del fra byggeår som er innvendig isolert med tresonitt og pusset. Ny del består av lettklinkerblokker fra 2016/17.

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

Drenering

Dreneringen er fra byggeår og 2016/17.

 TG 2	Vann fra yttertak og bortledning	Det er usikkert om takvann ledes i eget lukket avløpsystem, og om det fungerer tilfredstillende. Kan innebære økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig. Det anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Det er høyst usikkert om hele grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Synlig grunnmursplast under utvendig trapp mangler topplst. Dette kan føre til inntrenging av vann med skader som konsekvens. Bør utbedres.
	Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	Hulltaking er ikke utført fordi utforede vegger består av våtrom. Grunnet dreneringens alder og grunnmurkonstruksjon settes TG 2 for å belyse risiko. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Alder	Drenering fra byggeår: Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drengssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnsig eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av stein.

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

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.
---	--	--

Frittstående byggverk - Garasjeplass i felles garasjerekke.

Gulflatevmed teppe. Veggkonstruksjon i treverk utvendig kledd med stående trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner belagt med takpapp. Leddport. EI-billader er montert.

 TG 2	Helhetsvurdering	Garasje. Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.
---	------------------	---

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Ferdigattest vedrørende etablering av tilbygg er fremlagt. Dokumentdato 08.01.2018. Skedsmo Kommune.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt diverse dokumentasjon vedrørende etablering av tilbygg datert 2016/2017.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring vedrørende diverse arbeider i underetasje er fremlagt. Signert og datert 05.10.2017. Arbeider utført av Energi Systemer AS.
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.
Egenerklærings skjema	Fremlagt, signert og datert 07.05.2024.

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 bygningsfagkyndige 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 bygningsfagkyndige ikke vurderer:

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

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



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk under badekar i underetasje.]



Kommentar - [Sluk i vaskerom.]

Utgangspunkt	Utgangspunkt	Utgangspunkt	Utgangspunkt	Utgangspunkt	Utgangspunkt	Utgangspunkt	Utgangspunkt	Utgangspunkt	Utgangspunkt
1	Overledning	100	100	100	100	100	100	100	100
2	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
3	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
4	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
5	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
6	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
7	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
8	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
9	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
10	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
11	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
12	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
13	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
14	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
15	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
16	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
17	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
18	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
19	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
20	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
21	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
22	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
23	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
24	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
25	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
26	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
27	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
28	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
29	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
30	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
31	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
32	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
33	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
34	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
35	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
36	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
37	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
38	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
39	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
40	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
41	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
42	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
43	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
44	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
45	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
46	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
47	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
48	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
49	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100
50	Utdelingsskap	100	100	100	100	100	100	100	100

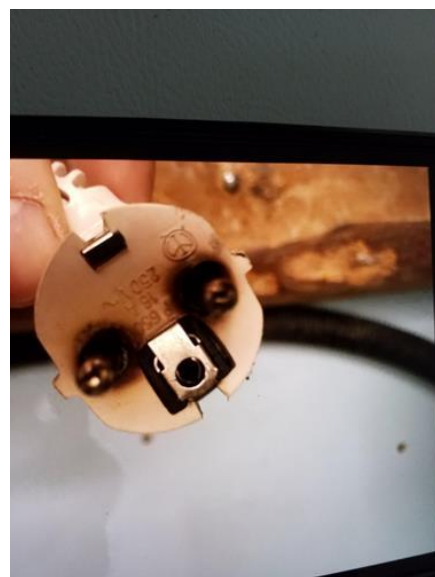
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget - [Kursoversikt.]



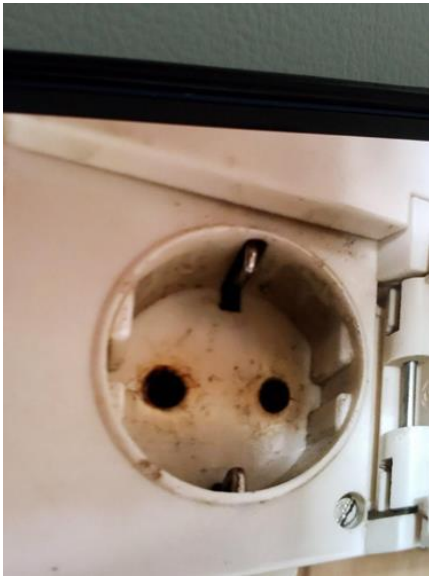
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget - [Sikringskap.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i dusjsone. Bad 1.etasje.]



Kommentar - [Termiske skader på plugg til varmtvannsbereder.]



*Kommentar - [Stikkontakter til varmtvannsbereder.
Termiske skader.]*

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Romeriksmegleren AS	Oppdragsnr.	77240073		
Adresse	Stalsbergenga 9				
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?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år 1mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	82419619		
Selger 1 Fornavn	Christoffer	Etternavn	Häger		
Selger 2 Fornavn	Therese	Etternavn	Häger		

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

Elektro union

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Utført av faglært/egeninnsats kledning av vegger med plater, smøring av membran, og legging av fliser, våren 2018. Elektriker koblet til lys og strøm til vaskemaskin og tørketrommel. Og tilkobling av varmekabler som ble støpt ned før vi kjøpte i 2018.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Ukjent

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt sluk var der allerede, men det ble smurt membran ved ferdigstillelse i 2018

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 Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar Tatt to mus på loftet i 2022
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentaar
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 Elektro union
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Det meste av det elektriske anlegget ble rehabilitert i 2016, og ferdigstilt i 2018. Kjøkken og vaskerom, samt varmekilde i gulvet i stue/kjøkken i underetasjen var det som ble ferdigstilt i 2018. Det ble også installert elbillader i garasje i 2018.
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentaar Foreligger for hovedarbeidene for det elektriske arbeidet
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentaar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentaar Ble installert i garasjen i 2018
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 Kommentaar
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 Kommentaar
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 Kommentaar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentaar
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 Ja

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 Ferdigattest av januar 2018

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar Ja, januar 2018

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 Foreligger tilstandsrapport ved salg i 2018

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

Nei Ja Kommentar Privat avtale på inndeling av uteområdet/hagen (ikke tinglyst).

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 Tok to mus på loftet i 2022

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Midlertidig innflytningstillatelse

for *2 mannbolig* på g.

Trygve Olsen

Eier *Rolf Nicolaisen* postad

Gjenstående arbeider må utføres og
1 år fra dato.

Skedsmo

meddeles herved

nr. 77 b.nr. 857 i Skedsmo.

nr. Engaver nr. 9

ferdigbesiktigelse må avholdes innen

kom. byggekontroll 26/3 19 54

Bygningsjefen.

Midlertidig innflytningstillatelse neddeles herved

for *L. Mønstad* på g.nr. *77* b.nr. *857* i Skedsmo.

Eier *Trygve Olsen*
Rolf A. Carlsson postadr. *Engaveien nr. 9*

Gjenstående arbeider må utføres, og Ferdigbesiktigelse må avholdes innen

1 år fra dato.

Skedsmo kom. byggekontroll

26/3 19 *54*

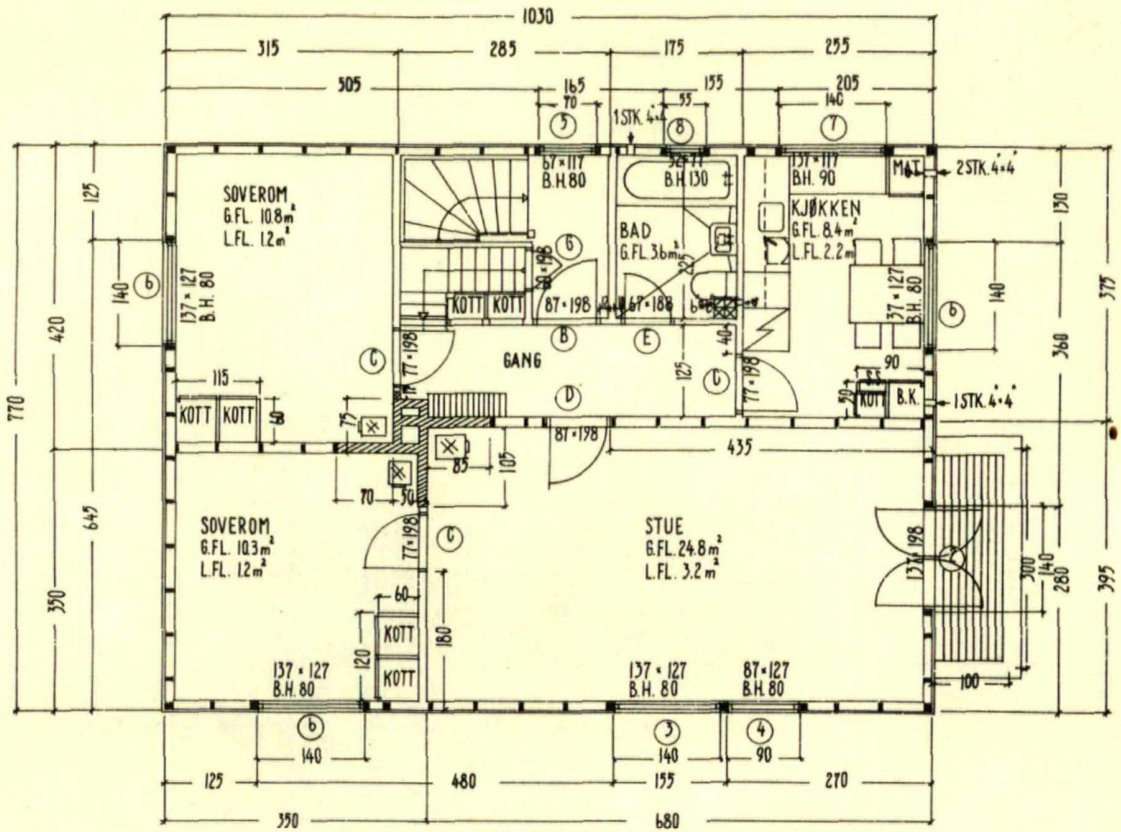
Bygningsjefen.



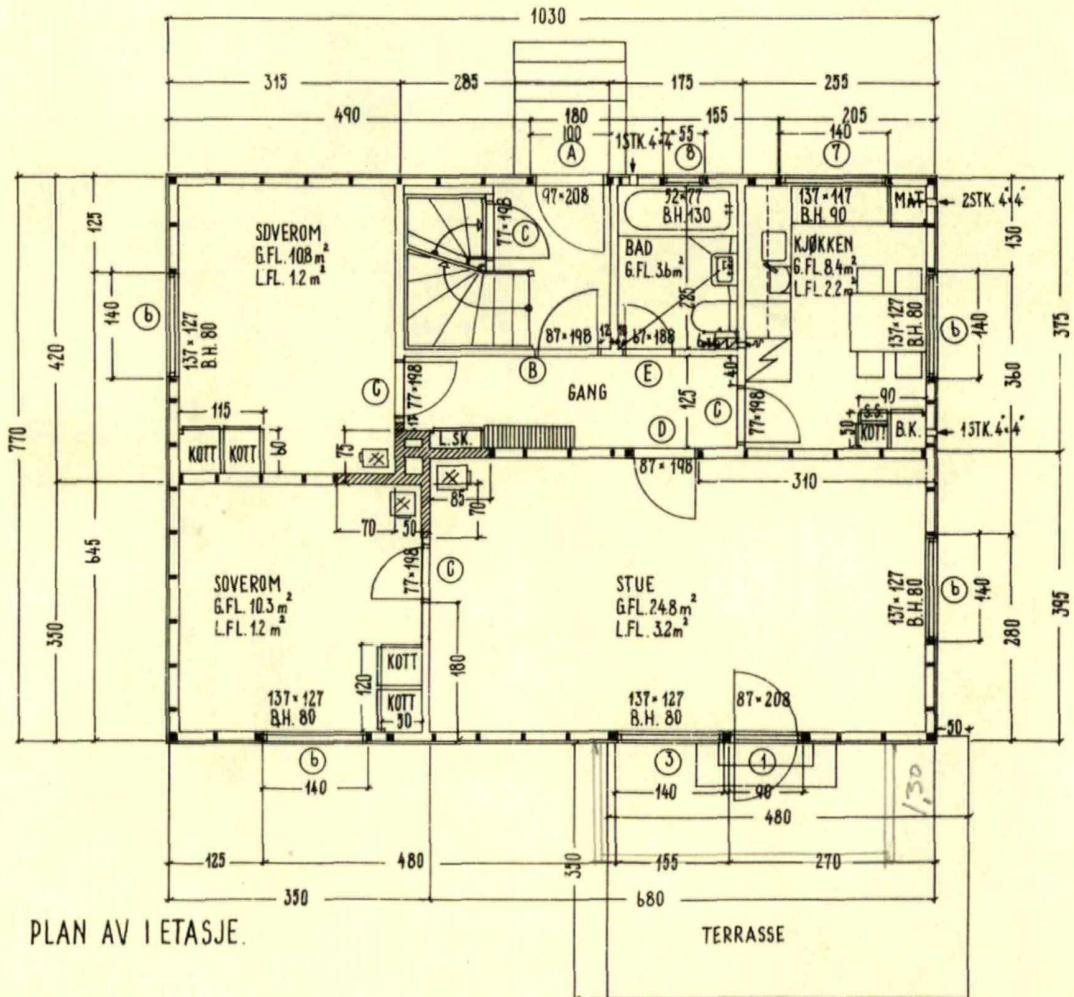
Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

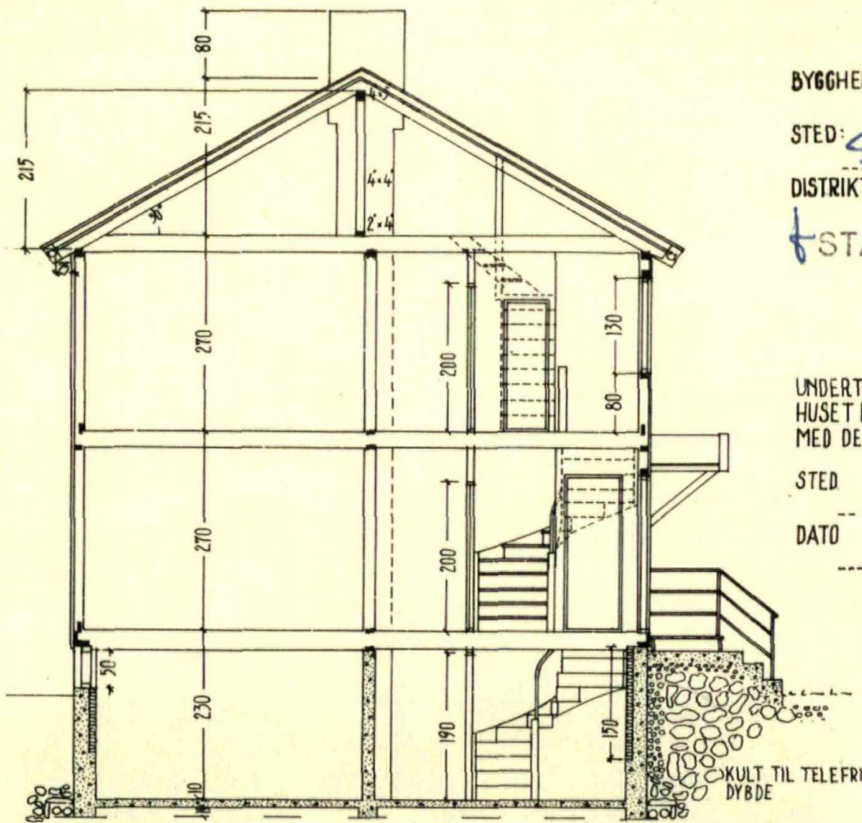


PLAN AV 2 ETASJE.



PLAN AV 1 ETASJE.

MÅLSETTINGEN AV VEGGER
 ETASJEHØYDEN I SNITTE
 BRYSTNINGSHØYDEN REGN



SNITT

BYGGHERRE *Tr. Strøm, Rolf Nicolaym*
 STED: *Skedsmo, Prinsens gate 72, bnr*
 TOMT
 DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
 FOR AKERSHUS

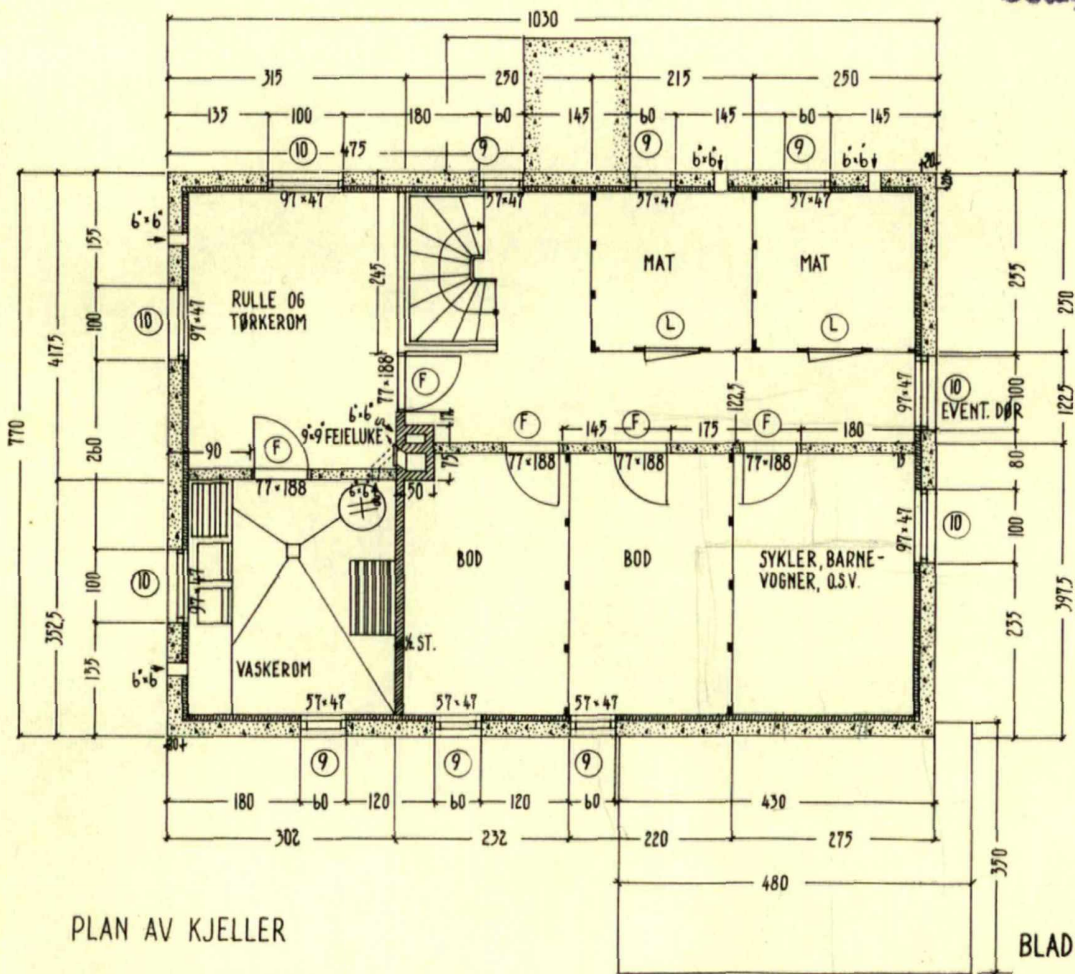
UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT
 HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
 MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN
 DATO NAVN

SKEDSMO BYGNINGSRÅD

Sak nr. 3951/52

Godkjent: 2 / 9 1952

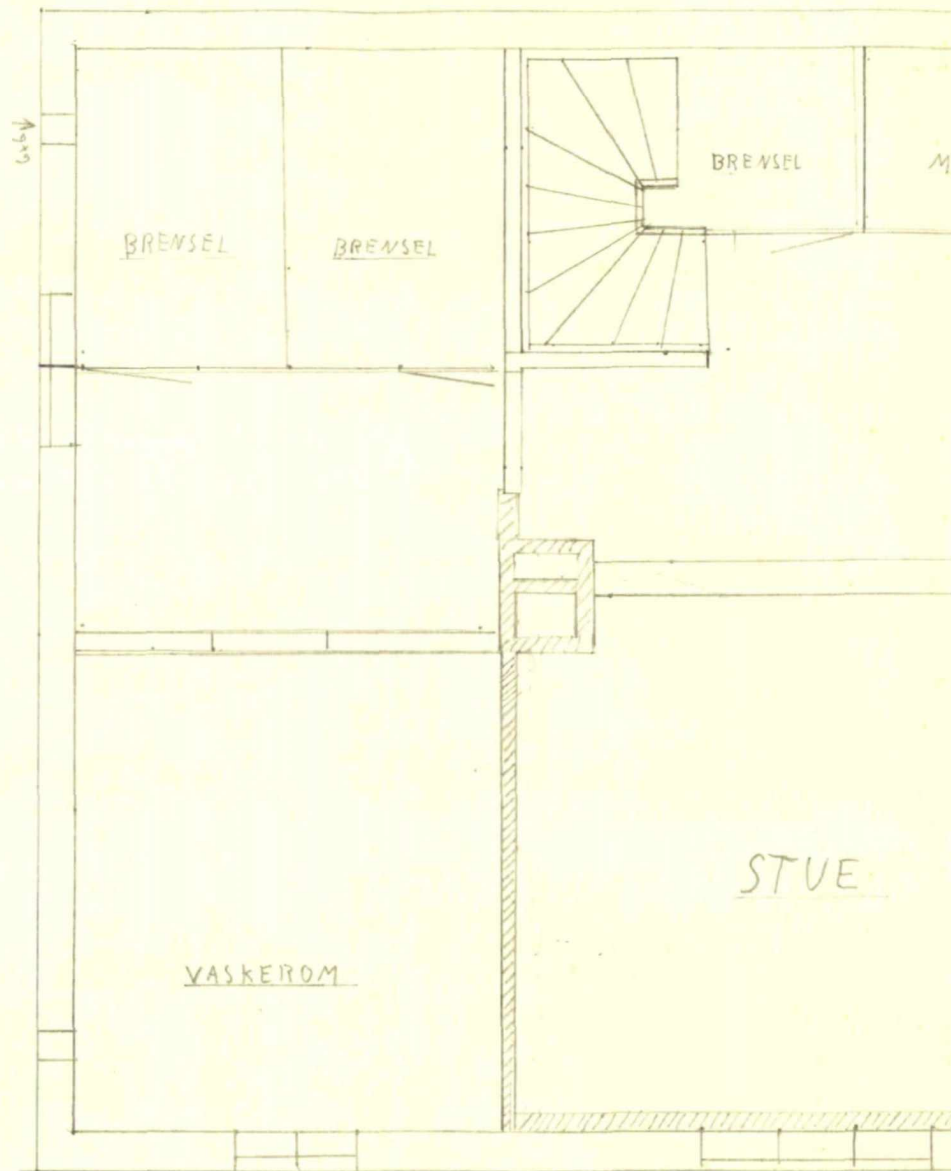


PLAN AV KJELLER

BLAD NR. 1 407+

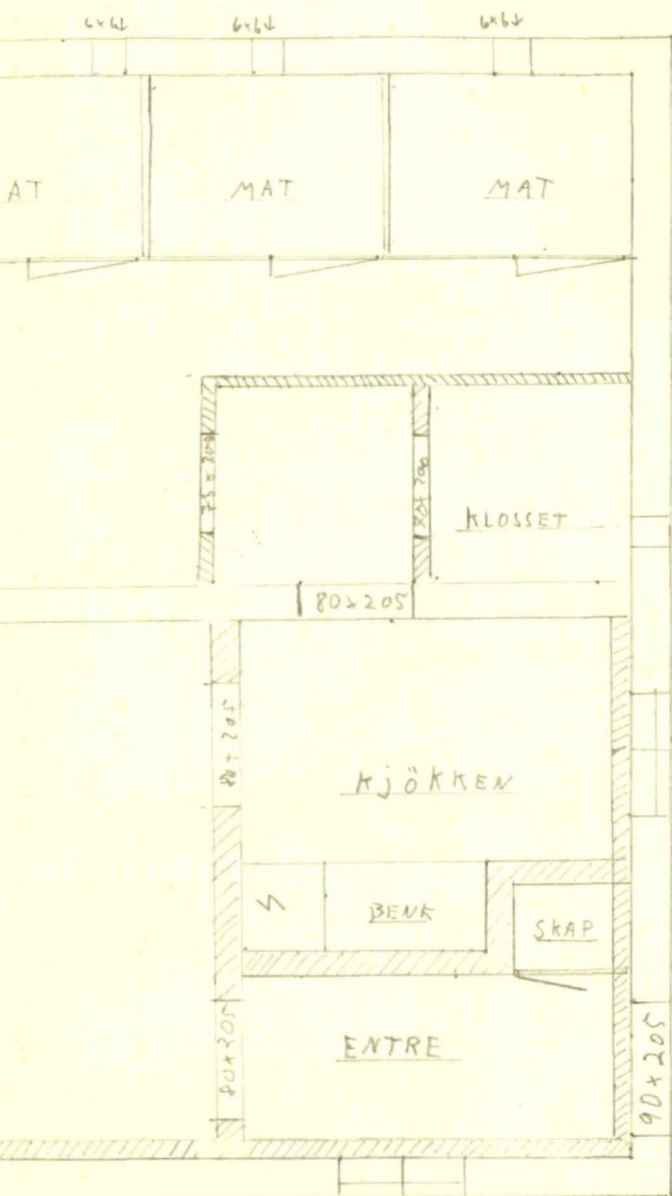
NE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
 T GJELDER FRA FERDIG GOLV.
 ES FRA FERDIG GOLV TIL OVERKANT LOSHOLT.

PLANER - SNITT - MÅL 1:100
 TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
 BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
 OSLO 1-12-1951 *N.S.*



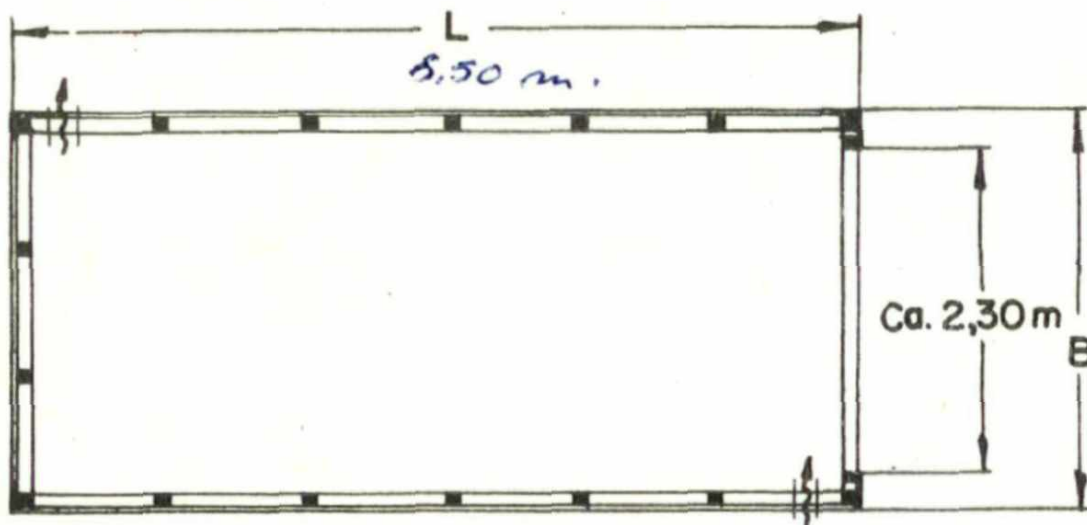
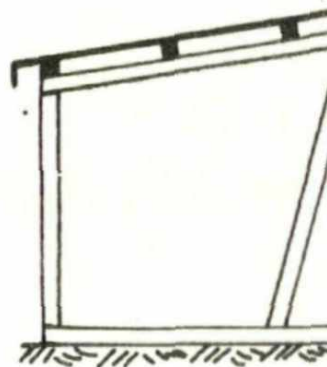
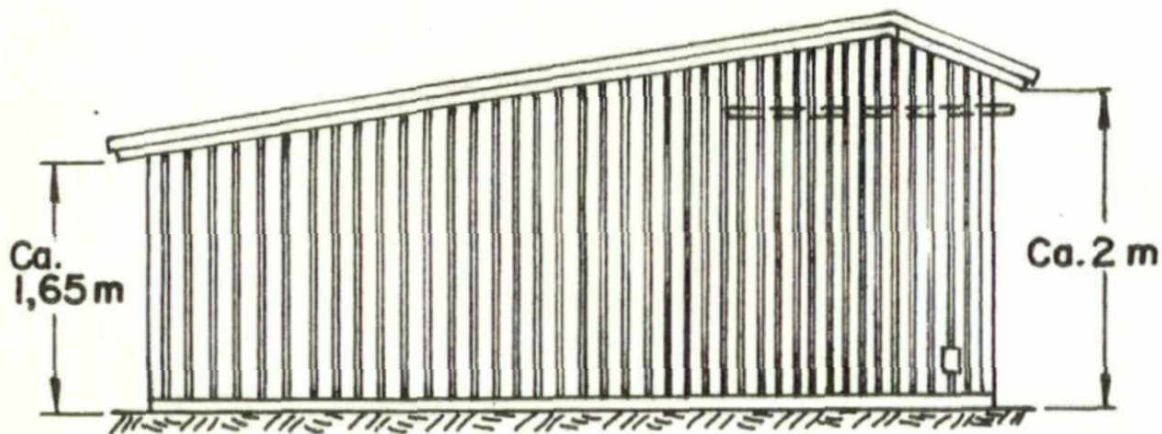
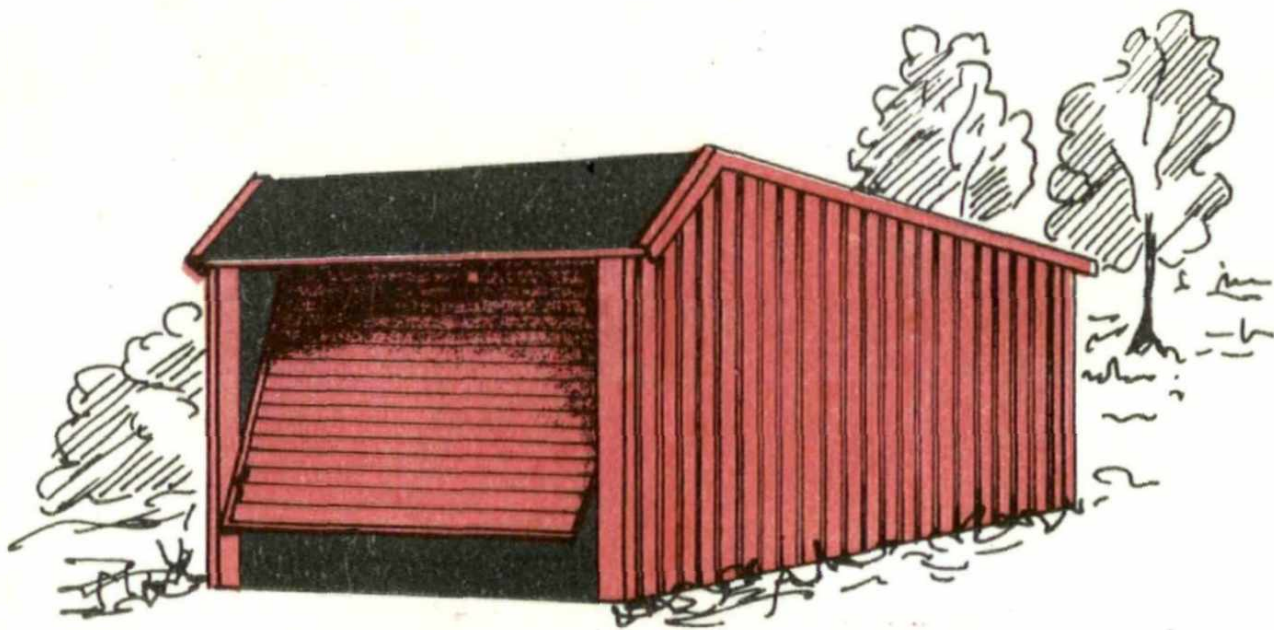
150
100

2



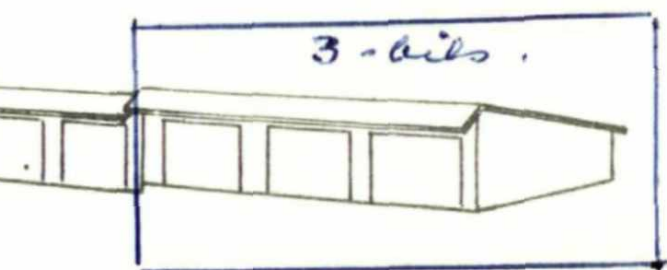
SKEDSMO BYGNINGSKTA
 Sak nr. 58160
 Godkjent 22/3 1960

PLAN AV KJELLER 1:50
 FOR TRYBVESTRÖM
 ENGAVEIEN 9.
 STRØMMEN
 7 MARS. 1960
 Trygve Skinn

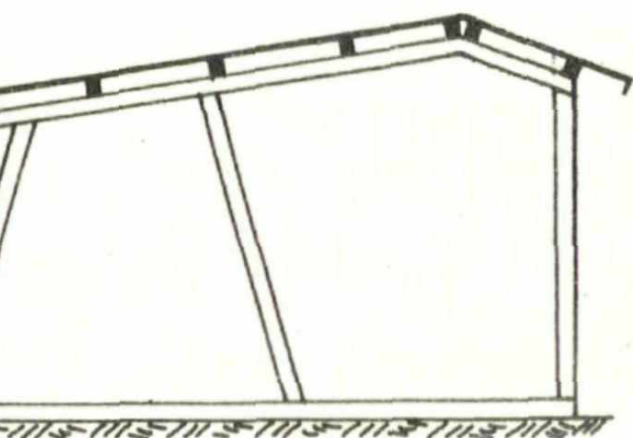


2,70 m . 6

Rosings
Lørenvn.

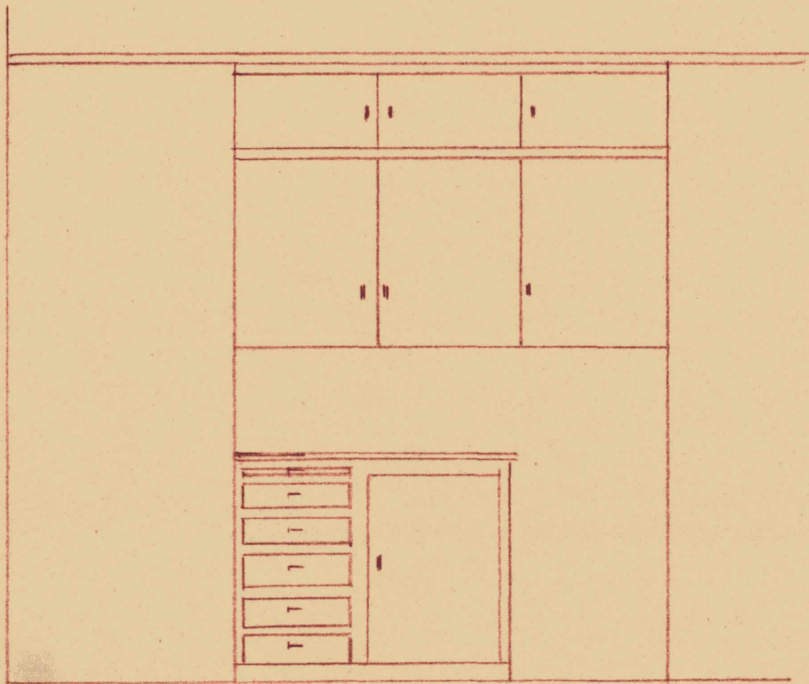


Grünnflate
5,50 x 7,96 m.

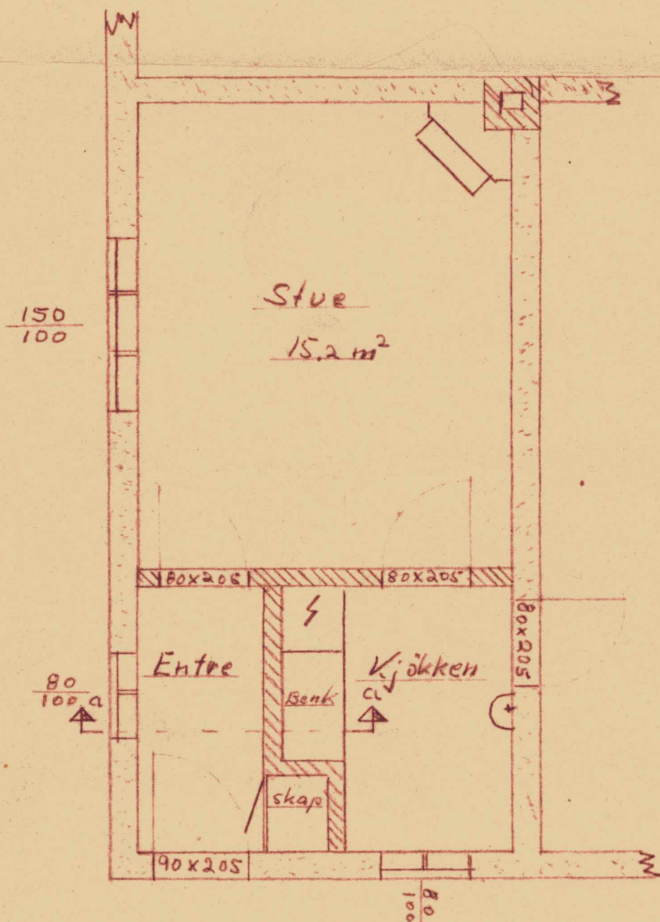


axis bredde.

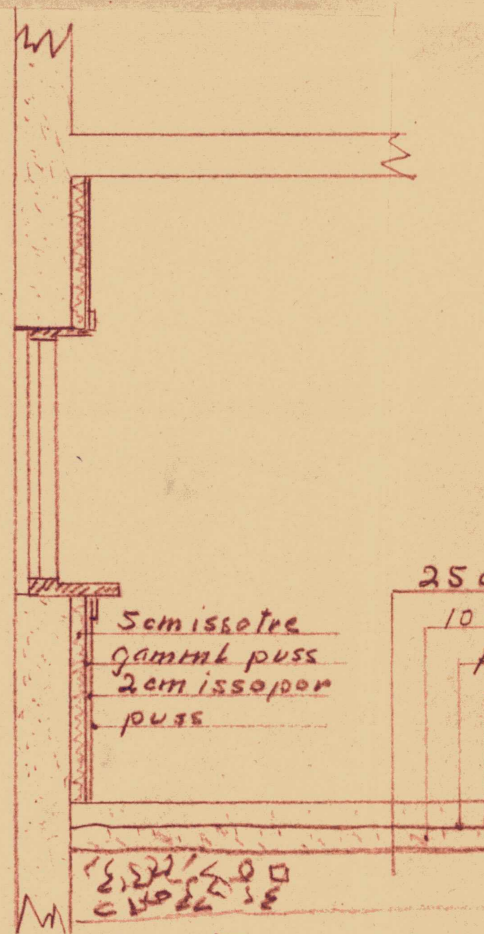
Bro og Gjerdefabrik A/S
54 Oslo - Boks 85 Økern
Telef. 214350



Opriss av kökken 1:20



Plan av leilighet 1:50



Typisk snitt a

Innredning av leilighet
 i kjeller for
 Trygve Ström,
 Engaveien 9,
 Strømmen
 15. Febr. 1960
 Tr. Furuseth

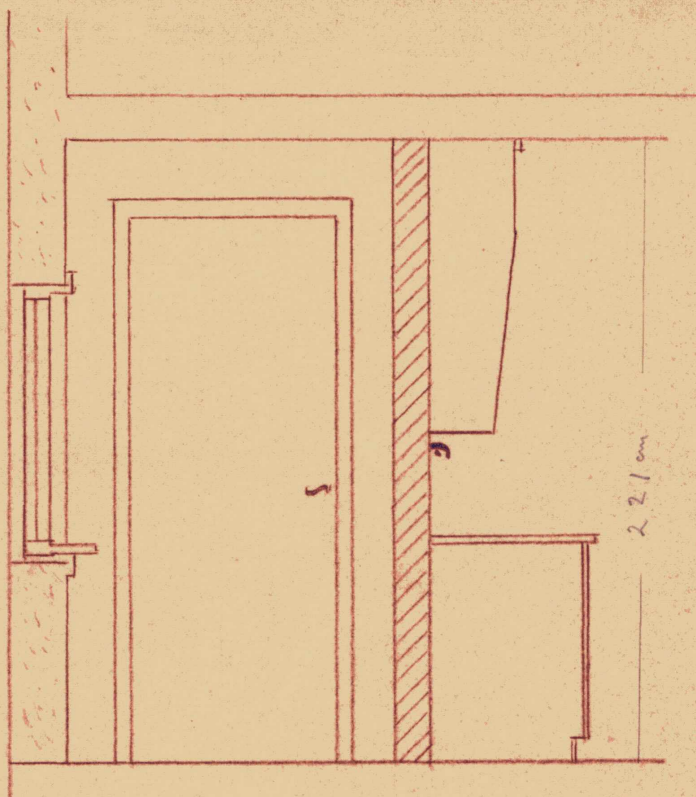
SKEDSMO BYGNINGSKONTOR

Sak nr. 88/60

Godkjent: 22/3 1960

m/p.m.

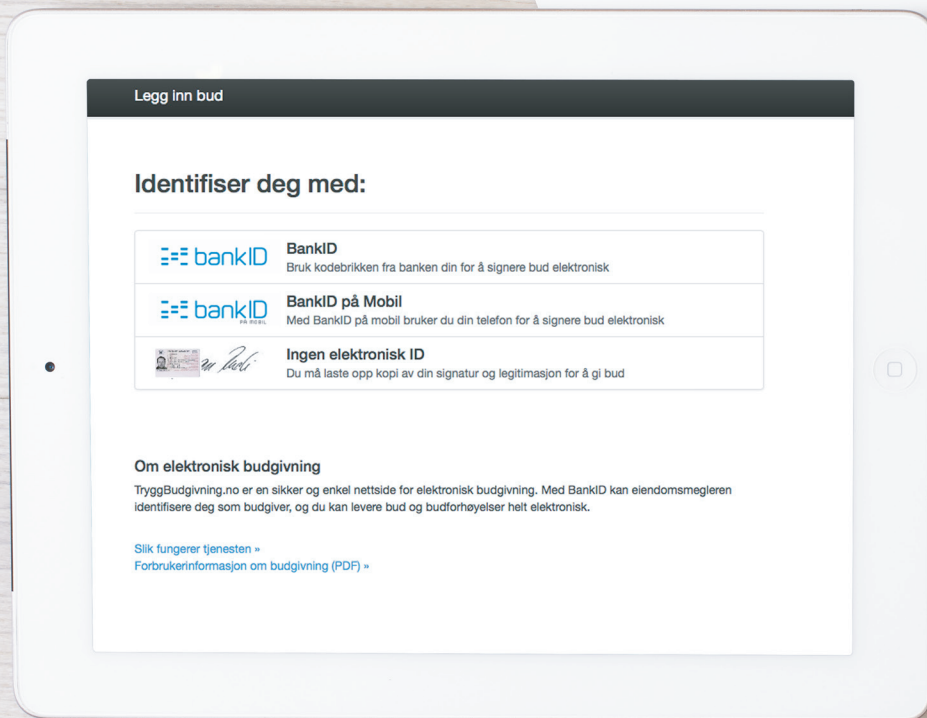
1 cm kult
 1 cm betong
 plastfolie
 2 stk 30 mm matter
 Elastisknet
 Linoleum



Snitt a-a 1:20

1:20

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/264/600005051/donwplnkvu>
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

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.



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 salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende 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 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



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no