

Æ

Gamle Strømsveg 78A

2010 Strømmen • Rælingen 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?	15
Informasjon & dokumenter	114
Kort om oss	149

Rett til fritt å velge megler

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

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Gamle Strømsveg 78A, 2010 Strømmen

MATRIKSEL

Gnr. 106 Bnr. 821 i Rælingen kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 223 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 223 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 42 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Underetasje:

BRA 100 m² (Entré, bad, vaskerom, 2 soverom, teknisk rom, innvendig bod og dobbelgarasje)

1. etasje:

BRA 90 m² (Gang, bad, toalettrom, 2 soverom, stue, spisestue, kjøkken og innvendig bod)

Loftetasje:

- BRA-i 33 m² (Loftstue og kontor)

Loftetsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 51 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 33 m² av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-I).

De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 18 m².

Terrasse i 1.etasje oppmålt til 42 m² (TBA).

Integrert dobbelgarasje med tiliggende bod er medregnet i boligens bruksareal (inkludert skillende vegg mellom bolig og garasje).

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

AREAL

Primærrom: 170 kvm, Bruksareal: 223 kvm, BRA-i: 223 kvm , TBA: 42 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

4

BYGGEÅR

2022

TOMT

Eiet tomt 513 kvm

PRISANTYDNING

11 990 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Andre Nordli

Takstdato: 08.01.2024

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 11 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

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

kr 300 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 12 290 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

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

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 15 819 pr. år Årsprognose: Kr. 15.818,75

EIER

Vidar Nordvik Pettersen June Nordvik Pettersen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

EIE Lillestrøm har gleden av å presentere Gamle Strømsveg 78A!

Dette er en svært lys og luftig funksjonsbolig fra 2022 over tre plan. Boligen holder en høy standard med eksklusive materialvalg. Hver detalj er nøye utvalgt for eleganse og raffinement, fra smakfulle overflater til gjennomført interiør. Utendørs er en oase av glede for hele familien. Huset har en sentral beliggenhet med kort vei til Lillestrøm og Oslo.

Kvaliteter verdt å merke seg:

- Store vindusflater med naturlig lys

- Generøs takhøyde og to stuer

- Kvalitetskjøkken fra Rotpunkt
- 2 bad, toalettrom og 1 vaskerom
- Påkostet med lukseriøse tilvalg
- Dobbeltgarasje
- Peisovn Sirius som varmer godt
- Mulighet for hybel
- 1-stavs eikeparkett, Kährs Eik Torum
- Listefri vinduer og tak
- Flexit sentralstøvsuger
- Fasade av malmfuru

PARKERING

Parkering i dobbeltgarasje, samt på egen tomt foran garasjen. Øvrig parkering skjer på eiendommen og etter områdets gjeldende bestemmelser.

Opplegg for vann og avløp i garasjen for mulighet for fremtidig praktikantdel/hybelleilighet.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Fra boligen har du en sentral beliggenhet som gir beboerne enkel tilgang til et bredt spekter av fasiliteter. Med gangavstand til lokale butikker, restauranter og kulturelle steder, gir boligen deg den perfekte blandingen av bekvemmelighet og mangfold. Beliggenheten gir også umiddelbar tilgang til grønne områder og naturskjønne stier, perfekt for avslappende spaserturer eller aktive utendørsaktiviteter. I tillegg gir nærheten til offentlig transportmuligheter beboerne enkel og praktisk mobilitet.

Service tilbud:

Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra Strømmen kun 700m fra boligen. Et annet alternativ er Coop Extra Rælingen ca. 1km fra boligen. Begge butikkene har post-i-butikk tjeneste. Strømmen storsenter er ca. 1,3km unna.

BEBYGGELSE

Eiendommen befinner seg i et område regulert til boligbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 513 kvm
Eiet tomt opparbeidet med blant annet singlet gårdsplass, biloppstillingsplasser, terrasser, prydbusker, plenarealer og diverse beplantning.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningskiltet 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

Området har et godt tilbud av skoler og barnehager. Nærmeste barneskole er Rud skole (1-7 kl.) som er ca. 1,8 km fra boligen. Løvenstad skole (1-7 kl.) er et annet alternativ ca. 2.2 km unna. Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) har en avstand på 2,6 km fra eiendommen, og Marikollen Ungdomsskole (1-10 kl.) er ca. 4,7 km unna. Strømmen VGS er en kort gåtur på 800 m fra boligen og Lørenskog VGS er 3,6 km unna. Nærmeste barnehage er Strømmen kommunale barnehage kun 400 m fra boligen, samme med Noahs Ark Barnehage. Alternativt er Østre Strøm Fus barnehage ca. 800 m fra boligen.

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

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass er Kastellveien og er under 100 m fra boligen. Lillestrøm stasjon er 5 min unna med bil. Sagdalen stasjon er ca. 1 km unna og Strømmen stasjon er ca. 1,7 km fra boligen. Begge er kollektive knutepunkter med hyppige avganger med både buss og tog. Oslo S er en kjøretur på ca. 23 min fra eiendommen og Oslo Gardermoen er ca. 28 min unna.

FRITIDSTILBUD

Fra boligen har du tilgang til et mangfoldig utvalg av fritidstilbud rett i nærheten. Med en ideell beliggenhet kan du utforske det varierte kulturlivet, spise på lokale restauranter og nyte shoppingmuligheter i umiddelbar nærhet. Den naturskjønne omgivelsen åpner for avslappende turer og aktiviteter utendørs. I tillegg er det enkelt å delta i lokale sportsarrangementer eller besøke fritidsklubber og kulturarrangementer.

Innhold

INNEHOLDER

Enebolig, 3. etasjer:

Underetasje: Entré, 2 soverom, bad, vaskerom, teknisk rom, innvendig bod og integrert dobbeltgarasje med tilliggende bod.

1.etasje: Gang, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom og innvendig bod.

Loftetasje: Loftstue og kontor.

BYGGEMÅTE

Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betongkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner av betong- og trekonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av betongkonstruksjoner og trekonstruksjoner utvendig kledd med stående panel. Saltak av trekonstruksjoner tekket med båndteking/metallplater (taket er ikke inispisert fysisk). Boligen har glatt entrédør fra byggeår med glassfelt og Yale doorman kodelås. Dører og vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra byggeår. Boligen er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe og peisovn. Gulvvarme i entré/gang, teknisk rom, toalettrom, begge bad og vaskerom.

PRIMÆRROM

Primærrom: 170 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 223 kvm

BODER

Boligen har 2 innvendige boder, teknisk rom, samt 1 bod i garasjen.

Standard

STANDARD

Kjøkken:

Kjøkken fra rotpunkt. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Delvis åpen kjøkkenløsning mot spisestue med glatte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskum med ettgreps armatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer. Induksjonstopp med integrert kjøkkenventilator med kullfilter. Vannrør av type rør-i-rør. Synlig avløpsrør av plast. Lekkasjestopper monterert i kjøkkenbenk. Komfyrvakt monterert i himling. Siemens ovn, kombiovn, kjøleskap og Bora pure induksjonstopp.

Bad (Underetasje):

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Malt himlingsflate med downlights. Vegghengt servantskap med glatt front fra Foss bad. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speil med lys, samt stikkontakt over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj samt regndusj fra A-collection. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlig avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.

Bad (1.etg):

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger fra La Fenice. Malt himlingsflate med downlights. Vegghengt servantskap med glatt front fra Foss bad. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speil med lys, samt stikkontakt over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj samt regndusj fra A-collection. Frittstående badekar med dusjarmatur tilkoblet hånddusj samt kran. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlig avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.

Vaskerom:

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengte skap. Benkeplater av laminat. Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur. Vannrør av type rør-i-rør, kobber og PVC. Synlig avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert i vegg. Varmtvannsbereder på 281 liter fra byggeår. Hovedstoppekrane og vannmåler. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekksventil plassert i himling. Vaskemaskin fra Siemens.

Toalettrom:

Toalettrom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Veggflater med malt flate. Malt himlingsflate med downlight. Vegghengt

servantskap med glatt front. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speil med overbelysning, samt stikkontakt over servant. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlig avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.

Øvrige rom:

Gulvflater belagt med parkett fra Kährs Eik Torum. Veggflater med malte flater. Skråtak/himlingsflater med malte flater. Slette innerdører. Garderobeskap på soverom 1.

Balkonger/terrasser:

Utgang fra stue til terrasse på 15 m² med videre adkomst til terrasse på 27 m² (totalt areal for terrassen er 42 m²). Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av glass- og stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 100 cm. Utebelysning og utvendige stikkontakter.

Følede punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Øvrige rom:

- Overflater vegger: TG2 gjelder: Det er registrert hull i veggflate i bod bak kjøkken. Utbedring bør påregnes.

Til informasjon: det er stedvis registrert noe riss/sprekker i overganger mellom vegg/himling, samt ved enkelte dør-/vindusåpninger. Skader som dette er påregnelige i nyoppførte boliger og selger opplyser om at noen av skadene vil bli utbedret ved 1.årsbefaring.

Innvendige trapper: Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen, datert: 18.10.2022.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring er plassert i teknisk rom. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Boligen er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe og peisovn fra Sirius. Gulvvarme i entré/gang, teknisk rom, toalettrom, begge bad og vaskerom.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 15 819 pr. år Årsprognose: Kr. 15.818,75

A konto kloakk: Kr. 5.343,75

Fastledd avløp privat: Kr. 1.792,50

Renovasjon 240 l: Kr. 8.087,50

Feiegebyr: Kr. 595,-

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

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Rælingen kommune.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Forsikringer, strøm, vannforbruk, TV- / bredbånd etc. listen er ikke uttømmende.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Storebrand Polisenummer: 1672816

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 3 928 276,- Som sekundærbolig Kr. 12 213 723,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av type rør-i-rør, kobber og PVC. Synlig avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på vaskerom. Varmtvannsbereder på 281 liter fra byggeår er plassert på vaskerom. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom. Stakeluke er lokalisert bak skap på høyre side av utslagsvask. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning Fra Flexit. Ventilasjonsanlegg plassert på teknisk rom. Sentralstøvsuger fra Flexit er plassert på teknisk rom. Varmepumpe fra 2022 montert i stue.

Internettleverandør er Telia p.t, men Viken fiber/altibox legger opp fiber til huset nå.

DIVERSE

Utvendig fasade:

Boligen har en utvendig fasadekledning av Malmfuru. P.t er kledningen ubehandlet, så her står kjøper fritt til å gjøre hva en ønsker. For eksempel:

- Kontinuere ubehandlet, da vil det i løpet av 3-4 år bli platinagrått.
- Behandle med jernvitrol for rask få det platinagrått. Behandler man med jernvitrol så anbefales det ikke at man f.eks maler på flere år etter det. Men beise kan man.
- Male eller beise.

Uteområdet:

Gårdsplass opparbeidet med singel. Skråning mot forsiden av hus er opparbeidet med sedum, hvor og trapp i betong opp til plen på forsiden av huset. Videre er tomten opparbeidet med gressplen og thuja smaragd hekk ca 80-100cm. Hele eiendommen vil ha thuja smaragd hekk i tomtegrensen foruten innkjøring til gårdsplass. Videre vil Kirkeng utemiljø når tela slipper opparbeide gressplen og thuja smaragd ferdihekk 170-180cm på resterende del av eiendommen hhv på oversiden og baksiden av huset mot naboeiendommen.

Ny adkomst/nye Gamle Strømsvei:

Det er Lillestrøm kommune som her er ansvarlig for anleggelse av ny adkomst til eiendommene som nå har adkomst fra Gamle Strømsveg hhv GS veg 78a, 78b, 78c og 76c. Hvor ny adkomst vil være fra General Laakes vei. Videre vil det bli etablert ny "miljøvei" og gang -og sykkelvei langs Gamle Strømsvei. Viser til planskisser og reguleringsbestemmelse. Siste informasjon fra kommunen er planlagt oppstart 2024/2025. Kontakt megler for nærmere informasjon.

ANNET

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

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

- Ja, kun faglært
- Firmanavn: Nittedal Rørleggerbedrift AS og Norsk Rørteknikk
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Felles stikkledning for Gamle Strømsveg 78a og 76c fra felles stoppekran til kommunal vannledning er galvanisert jernrør. Denne er renovert av Norsk rørteknikk. Men kan gi misfarging av vann når stått over tid. Derfor montert bomullfiltere/rensepatron av Nittedal rørleggerbedrift. Det er tenkt å skifte ut den galvaniserte jernrøret når kommunen stenger vei for bygge gang -og sykkelsti. Tentativt i løpet av 2024. Avhenger av når kommunen kommer i gang og hvor i Gamle Strømsvei de starter.

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

- Ja - Kommentar: Easee elbillader

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?

- Ja - Kommentar: Vedtatt ny reguleringsbestemmelse da skal etablere gang -og sykkelvei langs gamle Strømsvei som endres til miljøgate. Se plan og reguleringsbestemmelse som finnes enten vedlagt i salgsoppgave eller på nett. Medfører ny adkomst for Gamle Strømsvei 78a, b, c og 76c.
- Det er lagt stikkledning til 76c under plen på ytterkant av tomtegrense sydvest av huset. Det skal tinglyses rettighet for fremtidig rett til vedlikehold, renovering.
- Det er lagt trekkerør for strøm og fiber til 76c under plen på ytterkant av tomtegrense nordøst av huset. Det skal tinglyses rettighet for fremtidig rett til vedlikehold, renovering.
- Det skal etableres tujahekk 160-170cm på tomtegrensen sydvest og sydøst mellom Gamle Strømsveg 78a og 76c. Denne kan ikke være høyere en ca 180 fra høyest planert terreng uten skriftlig avtale mellom eierne av eiendommene. Man er ansvarlig

for vedlikehold av hver sin del hvis ikke annet er avtalt mellom eierne av eiendommen.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

- Nei - Kommentar: Foreligger midlertidig brukstillatelse. Bygg-Team Romerike er totalentreprenør og ansvarlig søker. Det vil bli søkt om ferdigattest når Gamle Strømsveg 76c er ferdig. GS 78a og 76c var søkt som et «tiltak».

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:

Ny adkomst for Gamle Strømsvei 78a, b, c og 76c. Da skal bygges gang -og sykkelsti og Gamle Strømsvei skal bli miljøgate. Se reguleringsbestemmelse.

- Det er lagt stikkledning til 76c under plen på ytterkant av tomtegrense sydvest av huset. Det skal tinglyses rettighet for fremtidig rett til vedlikehold, renovering.

- Det er lagt trekkerør for strøm og fiber til 76c under plen på ytterkant av tomtegrense nordøst av huset. Det skal tinglyses rettighet for fremtidig rett til vedlikehold, renovering.

- Det skal etableres tujahekken 160-170cm på tomtegrensen sydvest og sydøst mellom Gamle Strømsveg 78a 78c. Denne kan ikke være høyere en ca 180 fra høyest planert terreng uten skriftlig avtale mellom eierne av eiendommene. Man er ansvarlig for vedlikehold av hver sin del hvis ikke annet er avtalt mellom eierne av eiendommen.

- Det er tinglyst rettighet fra Gamle Strømsveg 78b på liten del innkjørsel og litt av garasje er på tomten til Gamle Strømsveg 78a.

- Planlegges etablering av veilaget for GS 78a, 78b, 78c og 76c.

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

Utdrag fra grunnboksutskrift:

1976/101591-1/8 Bestemmelse om veg
19.03.1976
rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:106 Bnr:356

Overført fra: 3027-106/24
Gjelder denne registerenheten med flere

1977/102120-1/8 Best om garasje/parkering
21.04.1977
rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:106 Bnr:23
Overført fra: 3027-106/24
Gjelder denne registerenheten med flere

2022/25383-2/200 Bestemmelse om vann/kloakk
07.01.2022 21:00
Kan ikke slettes uten samtykke fra:RÆLINGEN KOMMUNE
Org.nr: 952540556
rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:106 Bnr:24
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2022/25383-3/200 Bestemmelse om vannledning
07.01.2022 21:00
Kan ikke slettes uten samtykke fra:RÆLINGEN KOMMUNE
Org.nr: 952540556
rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:106 Bnr:23
rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:106 Bnr:356

2022/25383-4/200 Bestemmelse om vann/kloakk
07.01.2022 21:00
Kan ikke slettes uten samtykke fra:RÆLINGEN KOMMUNE
Org.nr: 952540556
rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:106 Bnr:23
rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:106 Bnr:356
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2022/636821-1/200 Bestemmelse om parkering
14.06.2022 21:00
rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:106 Bnr:23

2022/636821-2/200 Bestemmelse om bebyggelse
14.06.2022 21:00
rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:106 Bnr:23
Bestemmelse om vedlikehold

2022/25383-1/200 Bestemmelse om vannledning
07.01.2022 21:00
Kan ikke slettes uten samtykke fra:RÆLINGEN KOMMUNE
Org.nr: 952540556
rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:106 Bnr:821

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann og avløp, med offentlig septikananlegg.

Eiendommen har tilknytning til privat vei.

REGULERING

Eiendommen befinner seg i et område regulert til boligformål.

Det er planlagt å fikse en ny adkomst for Gamle Strømsvei 78a, b, c og 76c. Det skal bygges gang -og sykkelsti og Gamle Strømsvei skal bli miljøgate. Kontakt megler for nærmere informasjon.

1. Hensikten med planen

Hovedformålet med planen er at den aktuelle parsellen skal inngå i en gjennomgående gang- og sykkelveg i kommunene. Øvrige formål er miljø (f.eks. grøntarealer), trafiksikkerhet, universelt utformede holdeplasser og redusert hastighet for kjørende.

Ref: Detaljreguleringsplan for Gamle Strømsvei. Dokumentet kan bli tilsendt via megler.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 11 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

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

kr 300 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 12 290 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

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

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Foto (Kr.7 500)

Grunnpakke enebolig (Kr.9 344)

Provisjon (forutsatt salgssum: 11 990 000,-) (Kr.71 940)

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Visning/overtakelse 2x inkl. (Kr.2 900)

Markedspakke 3 - Styling Rådgivningstime (Kr.2 000)

Foto - ekstra fotopakke (Kr.8 500)

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

Markedspakke 1 (Kr.17 900)

Oppgjør (Kr.6 500)

Totalt kr. (Kr.144 999)

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

OPPDRAKSNUMMER

77-23-0215

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

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

du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2)

fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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?











HOVEDE

TASJE

Gamle Strømsveg 78A, 2010 STRØMMEN

Enebolig - 1.etasje



Ordernr. 15051045

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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

























































































2. ETA

ASJE

Enebolig - Loftetasje



Ordernr. 15051045



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

















UNDERE

TASJE

Enebolig - Underetasje



Ordernr. 15051045



Premium rådgivning lønner seg

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

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













OSO



















GRUNDIG

10

WARRANTY
10 Years
Full Coverage









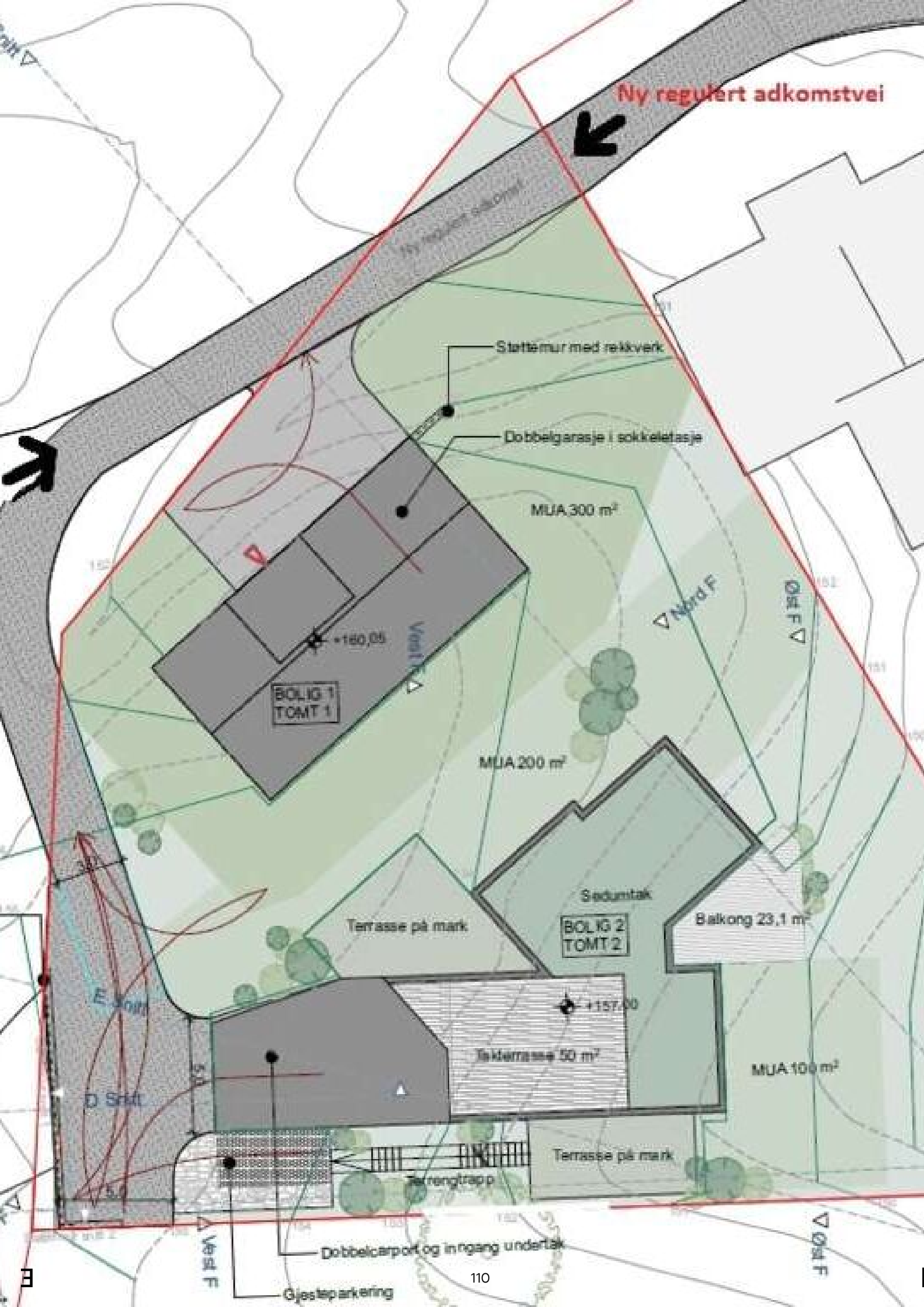


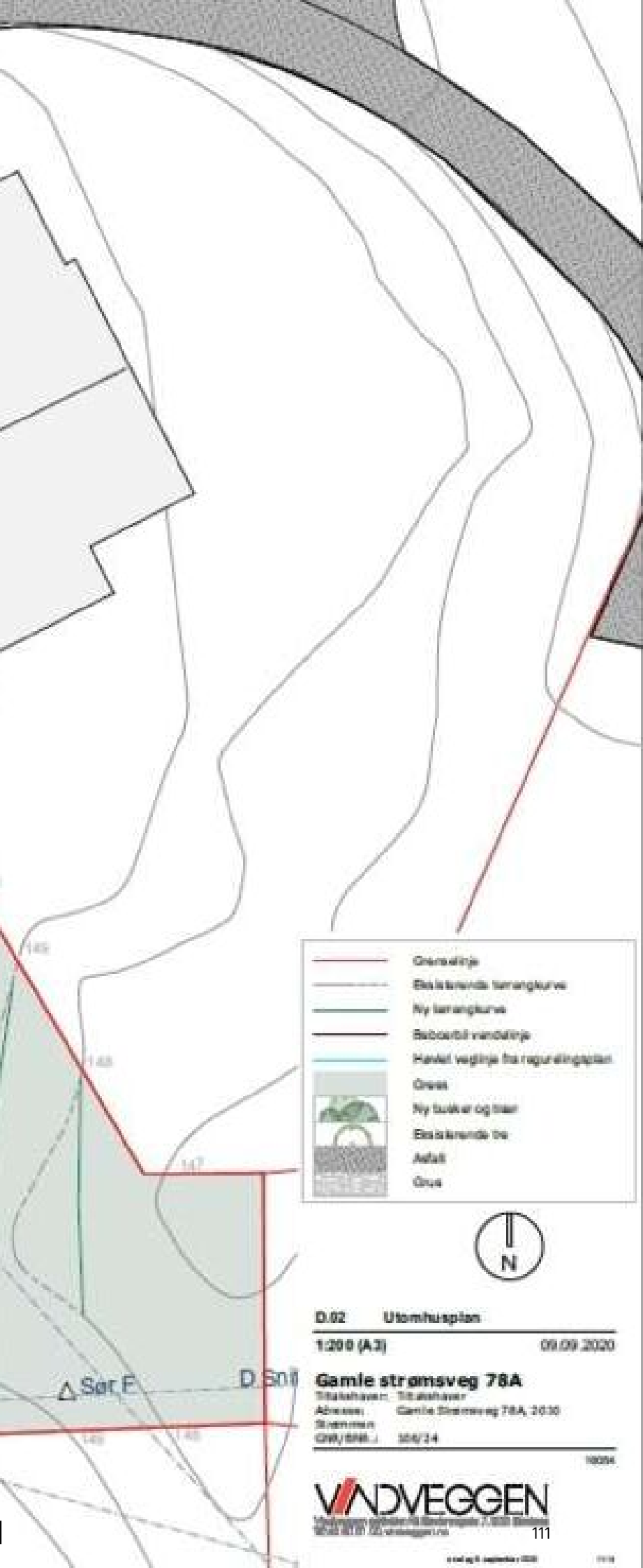












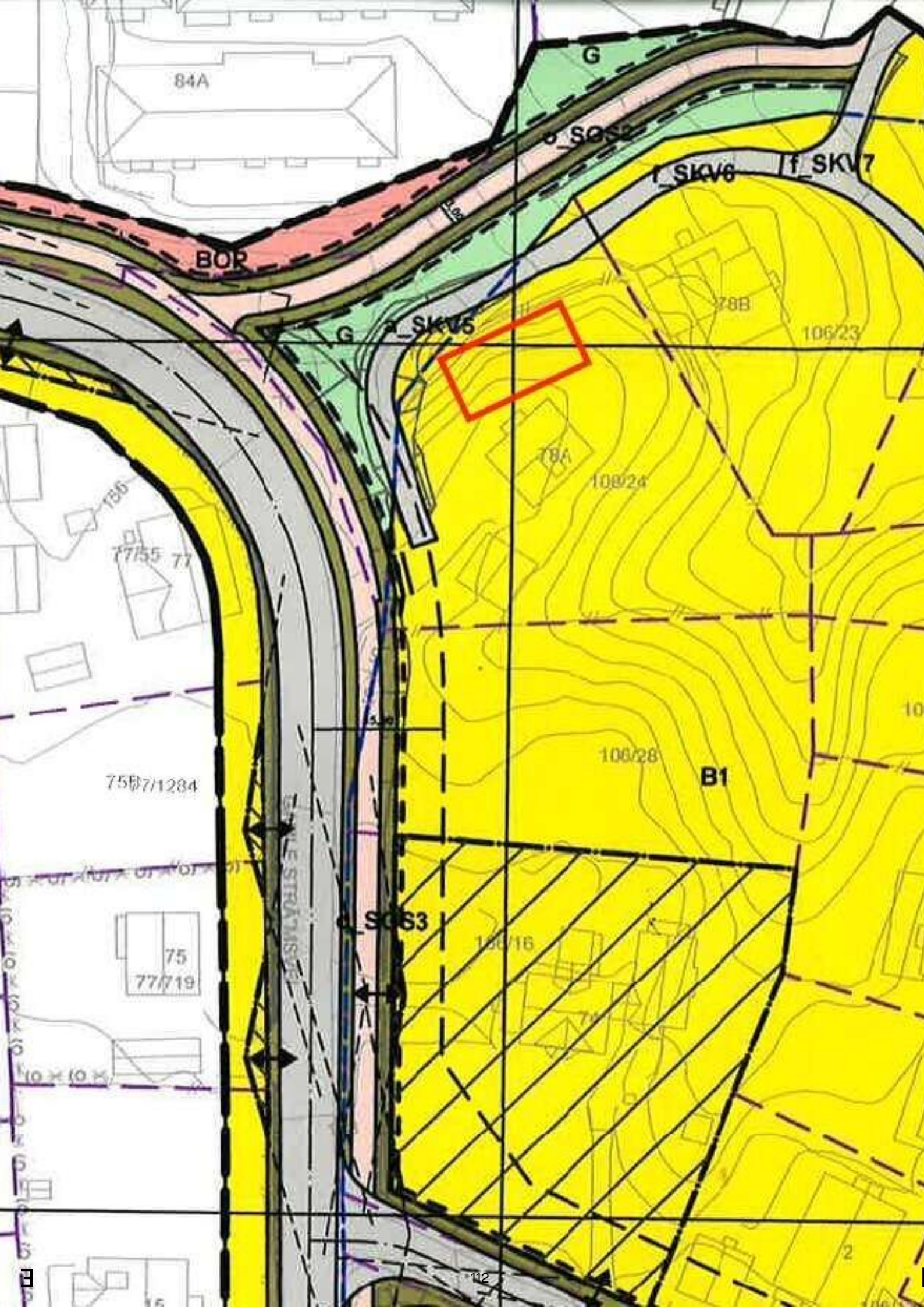
	Overføring
	Ekistende terrangerkurve
	Ny terrangerkurve
	Beholdt veiendring
	Markert veglinje for reguleringsplan
	Grass
	Ny busker og trær
	Ekistende be
	Asfalt
	Grus



D.02 Utomhusplan
1:200 (A3) 09.09.2020

Gamle strømsveg 78A
 Tiltakshaver: Tiltakshaver
 Adresse: Gamle Strømsveg 78A, 2010
 Skissestid: 2020/24







INFORMASJON & DOKUMENTER



RÆLINGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til:
Detaljreguleringsplan for Gamle Strømsvei
Jf. Plan- og bygningsloven §§ 12-6 og 12-7 fra 2008

Reguleringskart er datert: 12.03.2018
Reguleringsbestemmelser er datert: 13.03.2018.
Plan nr.: 197

Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt av kommunestyret i Rælingen 25.04.2018. Reguleringsplanen er vedtatt av kommunestyret i Skedsmo 09.05.2018.

1. Hensikten med planen

Hovedformålet med planen er at den aktuelle parsellen skal inngå i en gjennomgående gang- og sykkelveg i kommunene. Øvrige formål er miljø (f.eks. grøntarealer), trafiksikkerhet, universelt utformede holdeplasser og redusert hastighet for kjørende.

2. Reguleringsformål

Avgrensing av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innenfor området er arealet regulert til følgende formål og hensynssoner, jfr. plan- og bygningsloven § 12-5, 12-6 og 11-8:

PBL § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting

PBL § 12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Holdeplass/plattform
- Annen veggrunn - grøntareal

PBL § 12-5.3 Grønnstruktur

- Grønnstruktur

PBL § 12-6, jfr. § 11-8 Hensynssoner

- Bestemmelsesområde, anlegg- og riggområde
- Frisiktsone
- Bevaring av kulturmiljø
- Bevaring av naturmiljø

3. Fellesbestemmelser

3.1. Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminne eller sikringssone rundt de, jfr. Lov om kulturminne § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Akershus fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette, og eventuelt betingelser for dette.

3.2. Del av gjeldende reguleringsplaner utgår, Rælingen kommune:

- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for «Linjevegen med omkringliggende områder, del av gnr. 106», stadfestet 19.05.1983.
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for «Vestre Strøm, gnr. 106 bnr. 1 m.fl.», vedtatt 13.11.2002, med endring 26.05.2003.

3.3. Del av gjeldende reguleringsplaner utgår, Skedsmo kommune:

- Reguleringsplan 254 Fv. 376.1 Gamle Strømsvei Parsell Stasjonsveien – Nygata, vedtatt 30.09.1992.
- Reguleringsplan 015, Stalsberg Nordre Søndre, sist endret 12.02.1964.
- Reguleringsplan 291 Stalsberg bo- og behandlingssenter, vedtatt 28.05.1997.

4. PBL § 12-5.1 BYGG OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelse for Rælingen og Skedsmo kommune

4.1.1 Langs Gamle Strømsvei er byggegrensen 15 meter målt fra senterlinja på kjørefeltet.

4.2 Fellesbestemmelse for byggeområde for boliger i Rælingen kommune

4.2.1 I områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse tillates frittliggende eneboliger med én sekundærleilighet. Maks tillatt bebygd areal, % BYA, er 25 %.

4.2.2 Mønehøyden må ikke overstige 7,5 meter fra gjennomsnittlig terrenglinje rundt bygning ved ferdig planert terreng.

Det kan tillates underetasje der terrenget ligger til rette for det. Det stilles da krav om at maks. gesimshøyde ikke på noe punkt langs fasaden skal overskride 3,5 meter på husets overside og 6,0 meter på husets nedside, regnet fra ferdig planert terreng. Mønehøyden skal ikke overstige 8,0 meter fra gjennomsnittlig terrenglinje rundt bygning.

4.2.3 Bebyggelse skal ha saltak med takvinkel på mellom 27 og 36 grader. Tak på garasjer og uthus skal tilpasses bolighus.

4.2.4 I tillegg til angitte gesimshøyder tillates det takarker i inntil 1/3 av husets lengde. Eventuelle takarker skal vises på tegninger som følger søknad om byggetillatelse.

4.2.5 Ved behandling av byggesøknader skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe, eller langs samme vegstrekning får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materialbruk, farger, hovedform, vindusutførelse m.m. Kravet gjelder også for garasjer og uthus. Ved byggesøknader skal det legges ved en estetisk redegjørelse for tiltaket.

4.2.6 For garasjer/carporter må mønehøyden ikke overstige 5,0 meter fra gjennomsnittlig terrenglinje rundt bygning ved ferdig planert terreng.

4.2.7 Ved byggemelding av boliger skal det på situasjonsplan vises plassering av garasjer/carporter selv om garasje/carport ikke skal oppføres samtidig med boligen. Det tillates ikke bygd garasjer/carporter utenfor byggegrense mot Gamle Strømsvei. Garasje/carport for øvrig skal stå minimum 1 meter fra nabogrense, minimum 2 meter fra formål kjørevei/annen veigrunn der garasje/carport plasseres parallelt med veien, eller minimum 6 meter fra formålsgrænse mot kjørevei/annen veigrunn ved tilnærmet vinkelrett plassering i forhold til atkomstvei.

- 4.2.8 Parkering og snuareal skal opparbeides på egen eiendom. Til eneboliger skal det for hver boenhet være to biloppstillingsplasser inklusive garasje/carport. Dersom det bygges en sekundærleilighet på inntil 55 m², utløser dette krav om ytterligere en biloppstillingsplass. Dersom det bygges en sekundærleilighet over 55 m² utløser det krav om to biloppstillingsplasser.

4.3 Fellesbestemmelse for byggeområde for boliger i Skedsmo kommune

- 4.3.1 For områdene som er vist som boligformål i Skedsmo kommune gjelder kommuneplanens bestemmelser for åpen småhusbebyggelse.

5. PBL § 12-5.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 5.1.1 Masser fra graving internt i området skal brukes til fyllinger, etter prinsippet om bruk av stedegne masser. Eventuelle overskuddsmasser håndteres forsvarlig, slik av forurensing og spredning av svartelistede arter unngås.
- 5.1.2 Prinsippet om lokal håndtering av overvann legges til grunn ved utformingen av anleggene.

5.2 Kjøreveg

- 5.2.1 Gamle Strømsvei skal som hovedregel være 6,25 m brei. Den kan være noe smalere der det er trange partier. I kurven nord i planområdet vil den være breiere.
- 5.2.2 Kjøreveg SKV9 er felles for eiendommene gnr. 106, bnr. 474 og 475 i Rælingen kommune.
- 5.2.3 Kjøreveg SKV4 er felles for eiendommene gnr. 106, bnr. 22, 136, 137, 140, 144, 239 og 653.
- 5.2.4 Atkomst inn på den enkelte tomt er vist med atkomstpil. Avkjørsler skal være maksimalt 3 meter brede.
- 5.2.5 Eiendommen gnr. 106, bnr. 16 har regulert atkomst både fra Gamle Strømsvei SKV1 og fra Strømsalléen SKV2. Ved bygging av bolig på gnr. 106, bnr. 28 i Rælingen må det etableres atkomst over gnr. 106, bnr. 16 fra Gamle Strømsvei.

5.3 Fortau

- 5.2.1 Fortau skal ha asfaltert bredde 3,0 meter.

5.4 Gang-/sykkelveg

- 5.3.1 Gang-/sykkelveg skal ha asfaltert bredde 2,75 meter, inkludert skulder. I tillegg kommer rabatt mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg som varierer mellom 1,0 og 1,5 meter, og fylling/skjæring mot eiendomsgrense.

5.5 Annen veggrunn

- 5.4.1 Annen veggrunn langs kjøreveger, gang-/sykkelveg og fortau har varierende bredde og skal ha plass til grøfter, murer, vegskilt og andre installasjoner og for snø. Arealet skal ryddes og planeres. Helningsvinkel på murer skal være 3:1.

5.6 Bussholdeplass

- 5.5.1 Bussholdeplasser skal utformes i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker og være universelt utformet.

6. PBL § 12-5.3 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur

- 6.1.1 Område Grønnstruktur skal tilbakeføres etter anleggsperioden med hensyn på vegetasjon og topografi tilpasset dagens situasjon.

7. PBL § 12.6, jfr. § 11-8 HENSYNSSONER

7.1 Bestemmelsesområde, anleggs- og riggområde

- 7.1.1 Areal som benyttes som anleggs- og riggområde i anleggsperioden, til område for riggplass, lagerplass for masser, anleggsveg og anleggsområde, arbeidsområde ved bygging av gang- og sykkelvegen, er vist som hensynssone. Dette arealet går tilbake til hovedformålet sitt når anleggsarbeidet avsluttes.

7.2 Sikringssone, frisiktsone

- 7.2.1 I vegkryss avsettes frisiktsoner som vist på plankartet. Innenfor denne sona skal vegetasjon og annet hinder fjernes, slik at sikten opprettholdes 0,5 m over bakken. Trær regulert til bevaring i Strømsalléen tillates innenfor frisiktsonen. Lavtstående greiner fjernes, slik at skadevirkningene for frisikten reduseres

7.3 Bevaring av kulturmiljø i Rælingen kommune

- 7.3.1 Eiendom gnr. 106, bnr. 181, gnr. 106, bnr. 19 og gnr. 106, bnr. 16 er regulert til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. For disse eiendommene er maks. tillatt bebygd areal, % BYA 20 %.
- 7.3.2 Bygninger regulert til bevaring er særskilt avmerket på plankartet og reguleres med eksisterende etasjeantall og gesimshøyder. Bygningene skal bevares i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering. Det åpnes opp for tilbakeføringer på et dokumentert grunnlag. Bygninger regulert til bevaring tillates ikke revet.
- 7.3.3 Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøyte harmoni med eksisterende miljø.
- Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan kommunen innenfor ellers gitte betingelser tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering. Før kommunen gir tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene.
- 7.3.4 Forhager og hager skal bevares som beplantede områder. Vegetasjon skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form. Varige endringer skal godkjennes av kommunen.

7.4 Bevaring av naturmiljø, trær i Strømsalléen

- 7.4.1 Dette er trær som reguleres til bevaring og som er vist i reguleringsplanen. Dersom noen av disse må tas ned på grunn av fare for trevelt el.l., kontaktes Rælingen kommune før tiltak settes i gang. Trær som må tas ned erstattes med nye av samme treslag.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 8.1.1 Før det gis tillatelse til tiltak for bygging av nye samferdselsanlegg må det være utført geotekniske vurderinger. Disse må forelegges kommunen sammen med søknad om tillatelse til tiltaket.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Gamle Strømsveg 78A
2010 STRØMMEN
Gnr./Bnr.: 106/821
Rælingen kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 223 m²

Totalt bruksareal (BRA): 223 m²

Befaring

Befaringsdato: 08.01.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

André Nordli

Signatur inspektør: André Nordli

Mobil: 97535587

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.01.2024
Referansenummer	15051045
Meglerforetakets oppdragsnummer	77-23-0215
Hjemmelshaver/selger	Vidar Nordvik Pettersen/June Nordvik Pettersen
Bygningssakkyndig inspektør	Andre Nordli
Tilstede på befaringen	Vidar Nordvik Pettersen/June Nordvik Pettersen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-16 °C
Rapportdato	16.01.2024 22:54

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Gamle Strømsveg 78A
Postnummer/sted	2010 STRØMMEN
Kommune	3027 - Rælingen
Gnr./Bnr.:	106/821
Tomt	Eiet tomt: 513 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggeår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2022		

Byggemåte

Enebolig med integrert dobbelgarasje beliggende på Strømmen, Rælingen Kommune. Eiet tomt opparbeidet med blant annet singlet gårdsplass, biloppstillingsplasser, terrasser, prydbusker, plenarealer og diverse beplantning.

Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betongkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner av betong- og trekonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av betongkonstruksjoner og trekonstruksjoner utvendig kledd med stående panel. Saltak av trekonstruksjoner teknet med båndtekkning/metallplater (taket er ikke inspisert fysisk). Boligen har glatt entrédør fra byggeår med glassfelt og Yale doorman kodelås. Dører og vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra byggeår. Boligen er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe og peisovn. Gulvvarme i entré/gang, teknisk rom, toalettrom, begge bad og vaskerom.

Enebolig over 3 etasjer med adkomst via inngangsparti tilknyttet underetasjen.

Underetasjen består av entré/gang, bad, vaskerom, to soverom, teknisk rom, innvendig bod og integrert dobbelgarasje med ladestasjon for elbil, samt tilliggende bod.

1.etasje består av gang, bad, toalettrom, to soverom, stue, spisestue og kjøkken, samt innvendig bod.

Loftetasje består av loftstue og kontor.

Utgang fra stue til terrasse.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



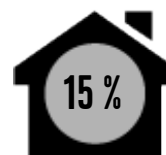
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Øvrige rom		Overflater vegger	10	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealer

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Enebolig

Enebolig	Bruksareal (BRA)			TBA
Etasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	Terrasse- og balkongareal
Loftetasje	33			
1.etasje	90			42
Underetasje	100			
SUM	223			42

Total bruksareal (BRA)	223
-------------------------------	------------

Kommentar til areal

Loftetasjonen har et totalt gulvareal (GUA) på 51 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 33 m² av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-I). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 18 m².

Terrasse i 1.etasje oppmålt til 42 m² (TBA).

Integrert dobbelgarasje med tilleggende bod er medregnet i boligens bruksareal (inkludert skillende vegg mellom bolig og garasje).

Eneboligen inneholder 170 m² P-ROM og 53 m² S-ROM.

S-ROM består av to interne boder i boligen, teknisk rom, samt integrert garasje med tilleggende bod.



Rapport

Våtrom - Bad underetasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Malt himlingsflate med downlights. Vegghengt servantskap med glatt front. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speil med lys, samt stikkontakt over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj samt regndusj. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlig avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.

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

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



	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtzone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 37,1 %, temperatur 19,9 grader C og duggpunkt 4,9 grader C.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 37 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusjsonen er vurdert til å være tilfredsstillende.

Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Malt himlingsflate med downlights. Vegghengt servantskap med glatt front. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speil med lys, samt stikkontakt over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj samt regndusj. Frittstående badekar med dusjarmatur tilkoblet hånddusj samt kran. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlig avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.

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

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



	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 35 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusjsonen er vurdert til å være tilfredsstillende.
	TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er ikke gjennomført fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering mot yttervegg. Grunnet observert oppbygging/fuktmåling og alder på bad er det vurdert til at fuktsøk er tilstrekkelig. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Malt himlingflate. Vegghengte skap. Benkeplater av laminat. Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur. Vannrør av type rør-i-rør, kobber og PVC. Synlig avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert i vegg. Varmtvannsbereider på 281 liter fra byggeår. Hovedstoppekran og vannmåler. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekksventil plassert i himling.

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

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

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 21 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall rundt sluket er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.
	TGIU Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering mot yttervegg og bad. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Delvis åpen kjøkkenløsning mot spisestue med glatte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integreerte hvitevarer. Induksjonstopp med integrert kjøkkenventilator med kullfilter. Vannrør av type rør-i-rør. Synlig avløpsrør av plast. Lekkasjestopper montert i kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert i himling.

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

	Ventilasjon	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
--	-------------	--

Toalettrom (Ikke våtrom)


Toalettrom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Veggflater med malt flate. Malt himlingsflate med downlight. Vegghengt servantskap med glatt front. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speil med overbelysning, samt stikkontakt over servant. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlig avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.


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

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

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malte flater. Skråtak/himlingsflater med malte flater. Slette innerdører. Garderobeskap på soverom 1.

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


 **TG 2** Overflater vegger


TG2 gjelder: Det er registrert hull i veggflate i bod bak kjøkken. Utbedring bør påregnes.

Til informasjon: det er stedvis registrert noe riss/sprekker i overganger mellom vegg/himling, samt ved enkelte dør-/vindusåpninger. Skader som dette er påregnelige i nyoppførte boliger og selger opplyser om at noen av skadene vil bli utbedret ved 1.årsbefaring.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er innredet ved byggeår. Gulvflater belagt med fliser og parkett. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater. Slette innerdører. Garderobeskap i entré, soverom 3 og soverom 4.

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

 Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).


Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 37 %, temperatur 18,5 grader C og duggpunkt 3,7 grader C.

 Informasjon

Til informasjon: det var en del løseore på befaringstidspunktet, noe som gjorde inspeksjonen noe begrenset.

Loft - innredet

Loftsetasje innredet ved byggeår. Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malte flater. Skråtak med malte flater. Slett innerdør.


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

 **TGIU** Konstruksjonsoppbygging

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.


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

Skorstein fra byggeår. Det er en stålpipe. Peisovn montert i spisestue.

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

Innvendige trapper


Trapp av metallkonstruksjoner med trinn av tre. Rekkverk og håndløper av glass og tre.

-  **TG 2** Innvendige trapper | Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600.

Etasjeskiller - Loftetasje

Det er gjort målinger i følgende rom: loftstue og kontor.
Etasjeskille av tre.

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

-  Skjevhetmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldig steder oppmålt til 7 mm i loftstue og 6 mm på kontor.

Etasjeskiller - Underetasje

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: soverom 3 og soverom 4.
Støpt gulv mot grunn.

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

-  Skjevhetmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldig steder oppmålt til 3 mm på soverom 3 og 4 mm på soverom 4.

Etasjeskiller - 1. etasje


Det er gjort målinger i følgende rom: stue/kjøkken og soverom 1.
Etasjeskille av tre.

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

 Skjevhetmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldig steder oppmålt til 8 mm i stue/kjøkken og 4 mm på soverom 1.

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

Vannrør av type rør-i-rør, kobber og PVC. Synlig avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på vaskerom. Varmtvannsbereder på 281 liter fra byggeår er plassert på vaskerom. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom. Stakeluke er lokalisert bak skap på høyre side av utslagsvask. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ventilasjonsanlegg plassert på teknisk rom. Sentralstøvsuger er plassert på teknisk rom. Varmepumpe fra 2022 montert i stue. Boligen er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe og peisovn. Gulvvarme i entré/gang, teknisk rom, toalettrom, begge bad og vaskerom.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

 Ventilasjon | Ifølge selgers opplysninger ble filteret skiftet i november 2023.

 Stakeluke | Stakeluke er lokalisert bak skap på høyre side av utslagsvask. Det er ikke tilkomst til stakeluke pr.dags dato, tilkomst bør etableres.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldig steder i underetasjen oppmålt til 2,39-2,41 meter i samtlige rom.
Takhøyder er på tilfeldig steder i 1. etasje oppmålt til 2,72-5,30 meter i spisestue/stue. 2,40-2,42 meter i øvrige rom.
Takhøyder er på tilfeldig steder i loftetasje oppmålt til 0,38-2,47 meter i begge rom.

Til informasjon:
Deler av loftsetasje har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Andre forhold - Integrrert dobbelgarasje

Integrrert dobbelgarasje med ladestasjon for elbil, samt tilliggende bod. Støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betongkonstruksjoner. Innvendig vegger kledd med baderomspanel. Himlingsflater med hvite himlingsplater. Elektriske leddporter. Stikkontakter og belysning.

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

 Informasjon

Integrrert garasje med tilliggende bod har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og det er ikke registrert avvik som krever utbedringer. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Elektrisk anlegg

Sikringssskap med automatsikringer og hovedsikring er plassert i teknisk rom. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei, direkte tilkoblet.

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: byggeår.

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

 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget, og det er ikke påvist feil eller mangler ved denne inspeksjonen. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i den sammenheng.


Brann

Boligen har røykvarslere. Brannslukkingsapparat av pulver fra 2022.

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

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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

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


Dører og vinduer

Boligen har glatt entrédør fra byggeår med glassfelt og Yale doorman kodelås. Dører og vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra byggeår.

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

Yttertak

Yttertaktekking fra byggeår. Saltak av trekonstruksjoner tekket med båndteking (metallplater).
Yttertak med takopplett. Beslag, takrenner og nedløp av metall.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Takvinkel/Takform - Gesimsløsninger

 TGIU	Tekking (undertak, leker og yttertaktekking)	Taket er ikke inspisert fysisk grunnet sikkerhetsmessige forhold, samt is og snø.
	Takgjennomføringer	Takgjennomføringer er ikke inspisert fysisk grunnet sikkerhetsmessige forhold, samt is og snø.
	Skorsteiner over tak	Skorstein er ikke inspisert fysisk grunnet sikkerhetsmessige forhold, samt is og snø.
	Konstruksjon	Taket er ikke inspisert fysisk grunnet sikkerhetsmessige forhold, samt is og snø.
	Inspeksjonsmulighet	Taket er ikke inspisert fysisk grunnet sikkerhetsmessige forhold, samt is og snø. Taket er inspisert fra bakkeplan, med de begrensninger som det medfører.
	Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	Taket er ikke inspisert fysisk grunnet sikkerhetsmessige forhold, samt is og snø.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Taket er ikke inspisert fysisk grunnet sikkerhetsmessige forhold, samt is og snø.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Terrasse med adkomst via stue

Utgang fra stue til terrasse på 15 m² med videre adkomst til terrasse på 27 m² (totalt areal for terrassen er 42 m²). Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av glass- og stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 100 cm. Utebelysning og utvendige stikkontakter.



Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

Over deler av underetasjen utgjør overliggende terrasse på 15 m² takkonstruksjonen. Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Bygningsdelen er fuktutsatt. Det var snødekte flater på befaringstidspunktet, noe som gjorde inspeksjonen begrenset. Fullverdig inspeksjon var derfor ikke mulig.

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.
Grunnmur i sprøytebetong opplyst av selger.
Plate på mark.



Grunnmur

Utvendig var det snødekte flater på befaringstidspunktet, på innvendig side er vegger utlektet fra grunnmuren, noe som gjør at det ikke er mulig å foreta undersøkelse av grunnmuren.

Fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Drenering fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Huseier opplyser om at når huset ble bygget, ble det lagt drenerende masser rundt bygget.
Svakt skrånende tomt i to nivåer.



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

Alder - Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Inkl. eventuell krypekjeller og plate på mark - Fuktmåling i lukkede konstruksjoner



Fuktmåling i lukkede konstruksjoner

Se punkt rom under terreng.



Vann fra yttertak og bortledning

Det er snødekte flater slik at utvendig terrengfall på forsvarlig vis ikke kan vurderes.

Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur

Det er snødekte flater slik at utvendig terrengfall på forsvarlig vis ikke kan vurderes.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i naturstein.



TGIU

Forstøtningsmurer

Det er snødekte flater slik at forstøtningsmurer på forsvarlig vis ikke kan vurderes.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning.



TG 1

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

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)



Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Vann- og avløpsledningen opplyses av selger å være tilkoblet offentlig ledning.
Se forøvrig kommentar i egenerklærings skjema.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Byggetegninger er fremlagt, datert: 28.02.2020

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Selger besitter FDV-dokumentasjon vedrørende boligen. Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger.

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

Fremlagt samsvarserklæring med følgende arbeidsbeskrivelse: Opplegg for strøm til avtrekksvifte garasje med bryter. Datert: 10.11.2023
Fremlagt samsvarserklæring vedrørende nyanlegg, datert: 27.10.2022
Fremlagt samsvarserklæring med følgende arbeidsbeskrivelse: Opplegg for ny kurs til varmepumpe. Trekt om tilførsel til stue for å få med kurs til varmepumpe. Montert utekontakt for varmepumpe. Fjernet en stikkontakt stue og montert dekklokk, da den kommer i konflikt med innedel v.p. Montert en 2x15A jordfeilautomat i sikringskap for kurs til varmepumpe. Datert: 16.11.2022
Fremlagt samsvarserklæring vedrørende montering av taklamper, datert: 01.11.2022

Dokumentasjon på el-tilsyn

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

Signert av selger 28.12.2023

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningsfagkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

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 komplekse 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, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (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 skjelheter 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.



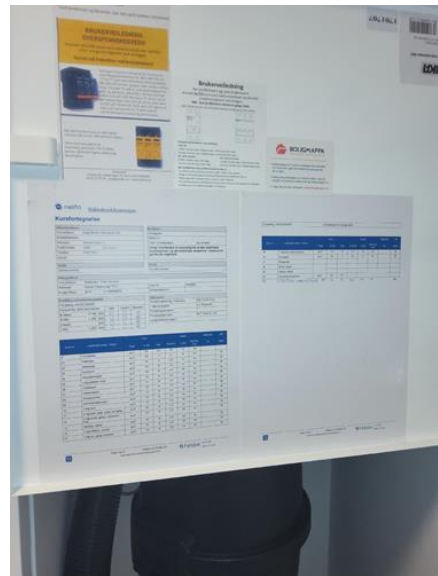
Våtrom - [Sluk bad underetasje]



Våtrom - [Sluk vaskerom]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringskap]



Våtrom - [Sluk bad 1.etasje]



Våtrom - [Hjelpesluk bad 1.etasje]



Overflater vegger - [Hull i veggflate i bod bak kjøkken]



Fasader ink. kledning - [Utvendige fasader]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Romeriksmegleren AS	Oppdragsnr.	77230215
Adresse	Gamle Strømsveg 78A		
Postnr.	2010	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?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 2.mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storebrand	Polise/avtalenr	1672816
Selger 1 Fornavn	Vidar Nordvik	Etternavn	Pettersen
Selger 2 Fornavn	June Nordvik	Etternavn	Pettersen

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 soppkader?

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Nittedal Rørleggerbedrift AS og Norsk Rørteknikk

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Felles stikkledning for Gamle Strømsveg 78a og 76c fra felles stoppekran til kommunal vannledning er galvanisert jernrør. Denne er renovert av Norsk rørteknikk. Men kan gi misfarging av vann når stått over tid. Derfor montert bomullfiltere/reusepatron av Nittedal rørleggerbedrift. Det er tenkt å skifte ut den galvaniserte jernrøret når kommunen stenger vei for bygge gang -og sykkelsti. Tentativt i løpet av 2024. Avhenger av når kommunen kommer igang og hvor i Gamle Strømsvei de starter.

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Easee elbillader

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, tømrerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

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

- Nei Ja Kommentar

- Vedtatt ny reguleringsbestemmelse da skal etableres gang -og sykkelvei langs gamle Strømsvei som endres til miljøgate. Se plan og reguleringsbestemmelse som finnes enten vedlagt i salgsoppgave eller på nett. Medfører ny adkomst for Gamle Strømsvei 78a, b, c og 76c.

- Det er lagt stikkledning til 76c under plen på ytterkant av tomtegrense sydvest av huset. Det skal tinglyses rettighet for fremtidig rett til vedlikehold, renovering.

- Det er lagt trekkerør for strøm og fiber til 76c under plen på ytterkant av tomtegrense nordøst av huset. Det skal tinglyses rettighet for fremtidig rett til vedlikehold, renovering.

- Det skal etableres tujahekk 160-170cm på tomtegrensen sydvest og sydøst mellom Gamle Strømsveg 78a og 76c. Denne kan ikke være høyere en ca 180 fra høyest planert terreng uten skriftelig avtale mellom eierne av eiendommene. Man er ansvarlig for vedlikehold av hver sin del hvis ikke annet er avtalt mellom eierne av eiendommen.

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

- Nei Ja Kommentar

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja Kommentar

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

- Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

- Nei Ja Kommentar

Foreligger midlertidig brukstillatelse. Bygg-Team Romerike er totalentreprenør og ansvarlig søker. Det vil bli søkt om ferdigattest når Gamle Strømsveg 76c er ferdig. GS 78a og 76c var søkt som et «tiltak»

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

- Nei Ja Kommentar

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

- Nei Ja Kommentar

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

- Nei Ja Kommentar

- Ny adkomst for Gamle Strømsvei 78a, b, c og 76c. Da skal bygges gang -og sykkelsti og Gamle Strømsvei skal bli miljøgate. Se reguleringsbestemmelse. - Det er lagt stikkledning til 76c under plen på ytterkant av tomtegrense sydvest av huset. Det skal tinglyses rettighet for fremtidig rett til vedlikehold, renovering. - Det er lagt trekkerør for strøm og fiber til 76c under plen på ytterkant av tomtegrense nordøst av huset. Det skal tinglyses rettighet for fremtidig rett til vedlikehold, renovering. - Det skal etableres tujahekk 160-170cm på tomtegrensen sydvest og sydøst mellom Gamle Strømsveg 78a 78c. Denne kan ikke være høyere en ca 180 fra høyest planert terreng uten skriftelig avtale mellom eierne av eiendommene. Man er ansvarlig for vedlikehold av hver sin del hvis ikke annet er avtalt mellom eierne av eiendommen.

- Det er tinglyst rettighet fra Gamle Strømsveg 78b på liten del innkjørsel og litt av garasje er på tomten til Gamle Strømsveg 78a.

- Planlegges etablering av veilaget for GS 78a, 78b, 78c og 76c

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

- Nei Ja Kommentar

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

- Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Boligen er ny fra okt 2022. Entreprenør Bygg-Team Romerike.

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

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

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

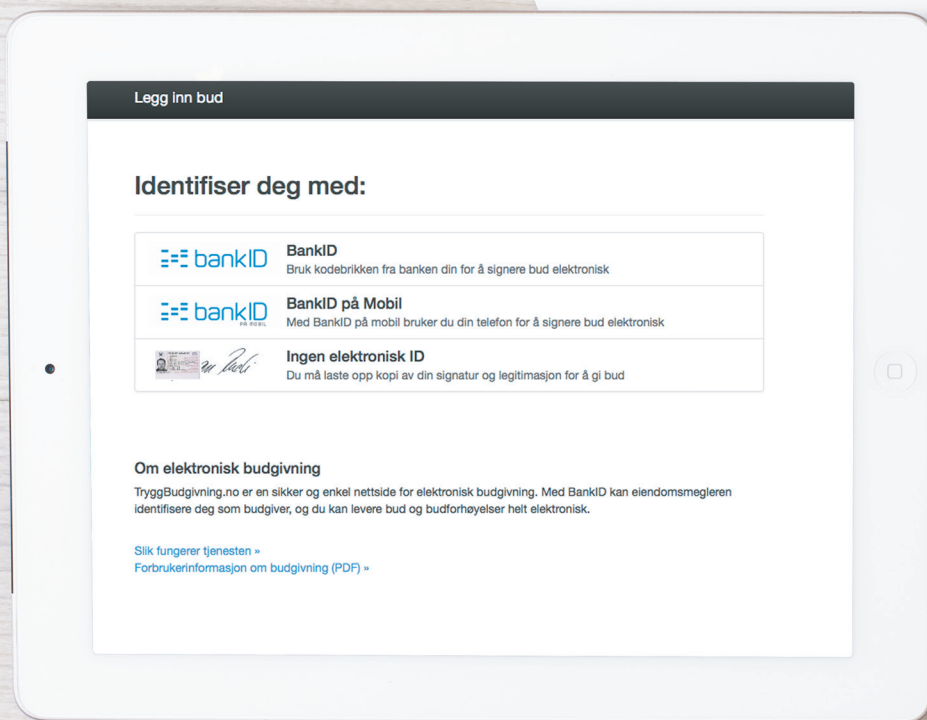
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

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/264/3261802/caepgjysog>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Renteforsikring

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

Bygningsforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

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

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

Pris

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

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

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra 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 salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Madeleine Skjevik

EIENDOMSMEGLER | PARTNER | SALGSLEDER

47 25 54 30

mas@eie.no

EIE Lillestrøm

Premium rådgivning

EIE Lillestrøm

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

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no 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