NORDVIK

Orderudlia 10

4 soverom | 212 kvm | Enebolig



Velkommen til

Orderudlia 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Vedlegg
43	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.03.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik og arkitekttegnet familiebolig | Dobbelgarasje m/innredet leilighet| 4 sov, 2 stuer & 2 bad | Barnevennlig

Prisantydning	**7 990 000,-**
Omkostninger	**201 130,-**
Totalpris	**8 191 130,-**
BRA-i	**212 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1996**
Eierform	**Eiet**

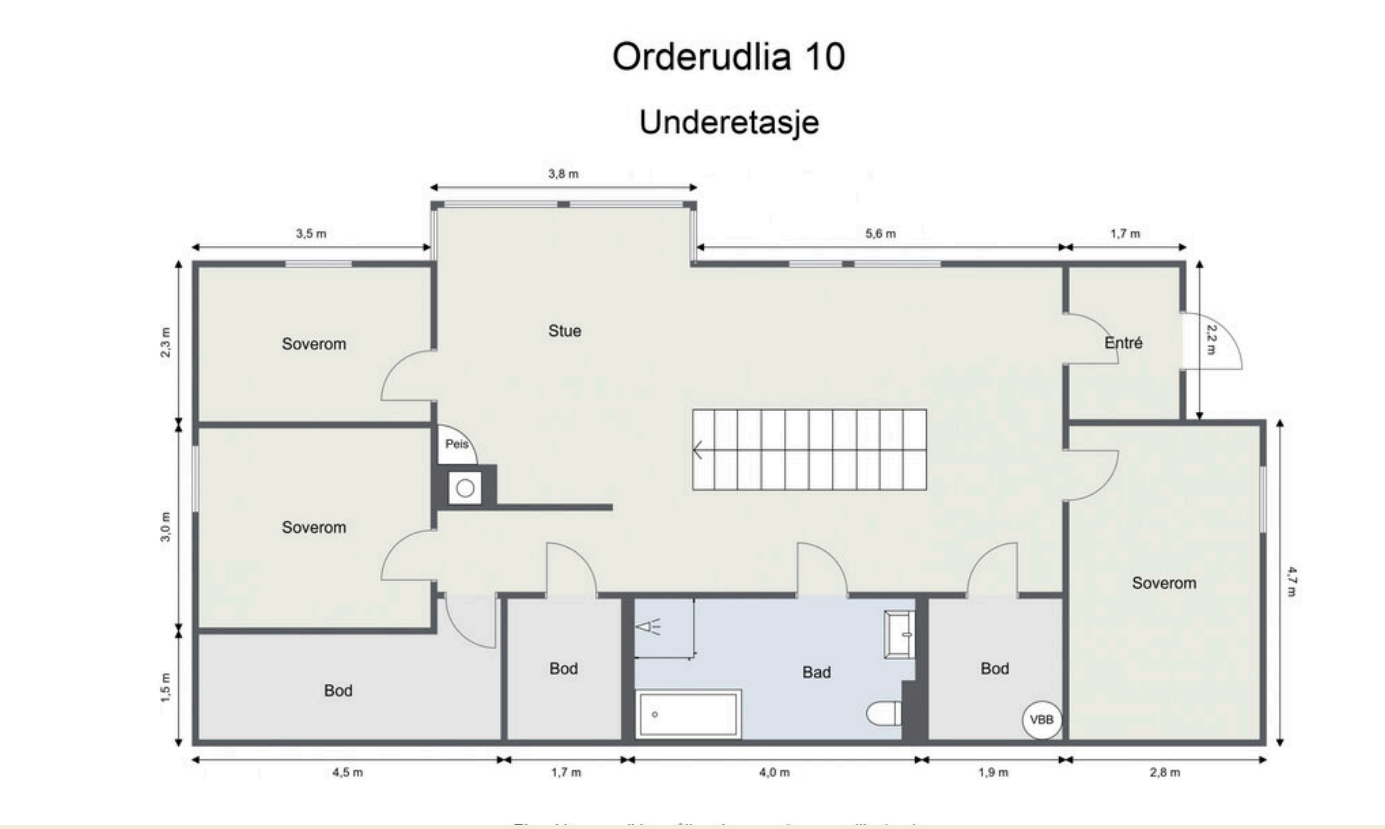
Kort fortalt

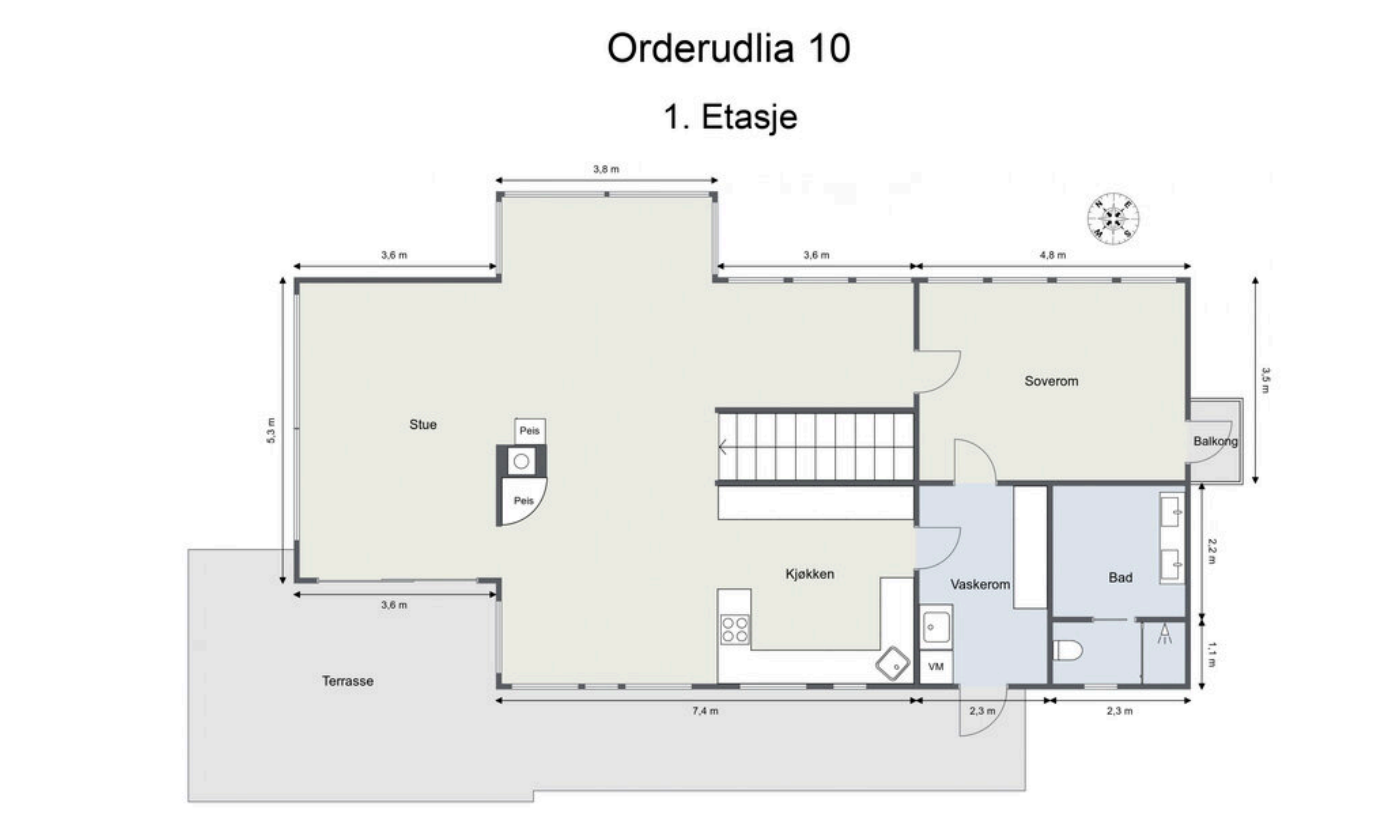
Velkommen til Orderudlia 10!
En romslig og innbydende enebolig over to etasjer, vakkert beliggende i terrenget med gode solforhold og flere lune uteplasser. Boligen fremstår som lys og harmonisk, med en gjennomtenkt planløsning og generøse vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Dobbelgarasje med loft med egen inngang, innredet som leilighet, gir fleksible bruksmuligheter.

Boligen byr på to stuer og tre peisovner som skaper en lun og stemningsfull atmosfære, og varmepumpe bidrar til et behagelig inneklima året rundt. Det er fire gode soverom, hvorav hovedsoverommet har eget bad og utgang til balkong. Videre inneholder boligen et klassisk og innbydende kjøkken, ytterligere bad, eget vaskerom og tre praktiske boder. Fra stuen er det utgang til romslig terrasse på 40 m².

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 113 kvm





1. Etasje
BRA-i: 115 kvm
Total BRA: 115 kvm
































































VEDUTA DEL CANAL GRANDE DI VENEZIA






LOUISIANA



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0406/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Orderudlia 10, 1920 SØRUMSAND
Gnr 325, bnr 84 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Line Magnhild Goplen Höfde
Jonas Oscar Höfde

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
199 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
201 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
220 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 191 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 210 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1996

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 212 kvm
BRA-e: 96 kvm
Totalt BRA: 308 kvm
TBA: 41 kvm

Beskrivelse:

Bolig
Underetasje:
BRA-i: 97 kvm.
BRA-e: 16 kvm.
Total BRA: 113 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 115 kvm.
Total BRA: 115 kvm.
TBA: 41 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 37 kvm.
Total BRA: 37 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 38 kvm.
Total BRA: 38 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
U. etasje: Entré, stue, bad, 3 soverom og 3 boder.
1. etasje: Stue, kjøkken, bad, vaskerom og soverom.
Annet: Terrasse på 40 m², balkong på 1 m² og utebod på 5 m².
Garasje med loft: Stue/kjøkken, innredet rom og bad. (Ikke godkjent.)

Standard
U N D E R E T A S J E

Entré & hall
Boligen ønskes velkommen via et innbydende inngangsparti med steinbelagt adkomst. Entreen er praktisk utformet med flislagt gulv med varme og gode oppbevaringsmuligheter. Videre åpner det seg en romslig

og luftig hall med flott takhøyde og rikelig lysinnslipp. Trappen fremstår som et stilrent blikkfang, og rommet gir en elegant overgang til boligens øvrige oppholdsrom.

Stue
Stuen fremstår som lys og romslig med en åpen og innbydende planløsning. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og gir rommet en luftig atmosfære. Rommet byr på gode møbleringsmuligheter med naturlige soner for både sofagruppe og avslapning. Peisovnen skaper en lun og hyggelig stemning, og varmepumpe bidrar til et behagelig inneklima året rundt. I tillegg er det varmekabler i gulv som gir ekstra komfort. Den gode takhøyden og synlige bjelkene tilfører rommet karakter og særpreg.

Bad
Badet fra 2020 fremstår som moderne og stilrent med delikate flisvalg. Rommet er romslig og funksjonelt utformet med vegghengt toalett, servant med god oppbevaringsplass og speil. Det er både dusjsone med glassvegger og frittstående badekar, som gir gode muligheter for både en effektiv hverdag og avslappende velvære. Varmekabler i gulv sørger for ekstra komfort.

Soverom & boder
Boligen har tre, fine soverom av god størrelse. Rommene fremstår som lyse og innbydende, med gode møbleringsmuligheter. Det er installert varmekabler i gulv som gir behagelig komfort. I tillegg finnes tre praktiske boder i etasjen som gir gode oppbevaringsmuligheter.

F Ø R S T E E T A S J E

Stue
Boligens hovedstue fremstår som lys, romslig og særdeles innbydende, med en gjennomtenkt planløsning og generøse vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har en luftig atmosfære og gode møbleringsmuligheter, med naturlige soner for både sofagruppe og sosialt samvær. Både peisovn og åpen peis tilfører ekstra varme og skaper en eksklusiv og stemningsfull ramme rundt oppholdsrommet. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik vest- til sørvestvendt terrasse på ca. 40 m², som forsterker opplevelsen av rom og gir gode uteoppholdsmuligheter.

Kjøkken
Kjøkkenet fremstår som lyst og innbydende med tidløse fronter og gode arbeidsflater. Den praktiske utformingen gir rikelig med skap- og benkeplass, og legger til rette for en funksjonell og effektiv hverdag. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøl/frys, samt integrert oppvaskmaskin, ovn og platetopp. Klassiske detaljer skaper et helhetlig og stilrent uttrykk. Kjøkkenet har en naturlig tilknytning til spiseplassen, som gjør det ideelt for både hverdagsmåltider og sosiale sammenkomster. Store vindusflater sørger for godt med dagslys og bidrar til en trivelig atmosfære.

Hovedsoverom
Hovedsoverommet fremstår som lyst og romslig med en rolig og harmonisk atmosfære. Rommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, samt praktiske garderobeløsninger. Vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig romfølelse. Soverommet har direkte tilknytning til bad, noe som gir en privat og komfortabel hotellfølelse i hverdagen, samt utgang til sørøstvendt balkong på ca. 1 m².

Bad
Badet fremstår som romslig og funksjonelt, praktisk inndelt i soner. Rommet har dobbelservant med tilhørende innredning på én side og kommode på den andre, mens dusj og wc er plassert skjermet innerst i rommet. Dusjdelen har flislagte vegger, mens området ved servant har panel. Varmekabler i gulv gir god komfort og bidrar til en behagelig helhetsfølelse.

Vaskerom
Vaskerommet fremstår som praktisk og funksjonelt med gode arbeidsflater samt rikelig med skap- og oppbevaringsplass. Rommet er utstyrt med utslagsvask og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmekabler i gulv gir økt komfort. Fra vaskerommet er det direkte utgang til den store terrassen, noe som gir enkel adkomst og en svært praktisk løsning i hverdagen.

G A R A S J E L O F T (Ikke godkjent som selvstendig boenhet)

Entré
Det er adkomst via egen, separat inngang. Entreen fremstår som praktisk utformet med naturlig plass til oppheng av yttertøy og enkel oppbevaring, og har en god tilknytning til oppholdsrommet videre inn i boligen.

Stue & kjøkken
Oppholdsrommet fremstår som lyst med en åpen løsning mellom stue og kjøkken. Skrå himling og lyse overflater gir rommet en luftig atmosfære. Det er plass til både spisebord og sittegruppe. Kjøkkenet er praktisk utformet med benkeplass og oppbevaring, og består av en enkel kjøkkeninnredning med opplegg for matlaging.

Bad
Badet fremstår som enkelt og funksjonelt med wc, servant og dusjløsning. Rommet har flislagte vegger og gulv med varmekabler, noe som gir både et praktisk og komfortabelt uttrykk. Lyse overflater bidrar til et rent og ryddig preg, og badet dekker de grunnleggende behov.

Soverom
Soverommet fremstår som lunt, med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Lyse vegger og vindu gir et behagelig lysinnslipp og en rolig atmosfære. Rommet har praktisk garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Parkering
Eiendommen har en romslig gårdsplass med plass til flere biler. I tillegg følger en dobbelgarasje med totalt

areal på 75 m², fordelt på ca. 37 m² parkeringsareal med tilhørende loftsdel på ca. 38 m². Garasjen er utstyrt med elektrisk port og to ladebokser. Loftsdelen har egen inngang og er innredet som en leilighet.

Modernisering og påkostninger
- Nytt bad i underetasjen
- Installert klebersteinsovn
- Satt opp sykkelbod i hagen
- Installert to ladebokser i garasjen
- Oppgradert hybel over dobbelgarasjen
- Montert benkeplater i stein på kjøkkenet
- Malt alle overflater, samt slipt og hvitoljet gulv i 1. etasje
- Lagt nytt gulv i underetasjen, samt satt opp lettvegg mellom soverom/bod og stue
- Oppgradert gårdsplass med trapp i skifer og varmekabler fra garasje til hovedinngang

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eidsvoll rør.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eidsvoll rør.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eidsvoll rør.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lillestrøm Elektro, installasjon av elbilplasser og varmekabler i trapp ute.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? Tror 2023.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lillestrøm Elektro.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Nei.
Eventuell kommentar: Det selges med innredet leilighet over garasje, men ikke godkjent som utleieleilighet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra 2026.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en eierskifterapport fra bygningssakkyndig. Eierskifterapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger eierskifterapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i eierskifterapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av eierskifterapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra eierskifterapporten:
Enebolig over to etasjer. Støpt såle mot grunn og grunnmur i pusset murkonstruksjon. Yttervegger oppført som bindingsverk kledd utvendig med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendige forhold
- Taktekking: Mose og alder.
- Pipe/ildsted: Riss og sprekker.
- Yttervegger: Slitasje, dårlig lufting og alder.
- Vinduer/dører: Forventet gjenværende levetid.
- Terrasser/trapper: Mangelfullt rekkverk.
- Grunn og fundamenter: Riss og avflasset puss i grunnmur, samt alder.
- Loft: Dårlig ventilasjon, svertesopp i undertak og behov for nærmere kontroll.
- Drenering: Manglende fall fra grunnmur og manglende festing av knotteplast.

Våtrom
- Bad u. etasje: Manglende fall.
- Vaskerom: Flatt gulv og alder på overflater og membran.
- Bad 1. etasje: Slitasje, riss, feil utførelse, dårlig fall og usikker membran.
- Garasjebad: Slitasje, feil utførelse og alder på overflater og membran.

Øvrig
- Varmepumpe: Alder.
- Andre rom: Unormal slitasje på kjøkkengulv.
- Varmtvannsbereder: Feil el-tilkobling og alder.
- Vann/avløp: Manglende dokumentasjon og eldre anlegg.
- Ventilasjon: Kun naturlig ventilasjon på våtrom i 1. etasje.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen: to stekeovner, integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel, fryser, samt kjøleskap i garasjeloft. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Det er innredet rom over garasje som fremstår som en leilighet. Arealet er ikke byggemeldt/godkjent som selvstendig boenhet. Bruken er derfor ikke i samsvar med offentlig godkjenning. Kjøper må selv bære ansvar for eventuell godkjenning og bruksendring.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har flere oppvarmingskilder. I stuen i 1. etasje er det både peisovn og åpen peis. Underetasjen har stue med luft-til-luft varmepumpe og åpen peis. Det er elektrisk gulvvarme på vaskerom og bad i 1. etasje, samt i alle rom i underetasjen med unntak av boder.

Boligen er utstyrt med varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2016, plassert i bod. I tillegg er det egen varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2005 til loftsdelen over garasjen, plassert på bad.

Når det gjelder ventilasjon, er det naturlig ventilasjon på vaskerom og bad i 1. etasje. Kjøkken og bad i underetasjen samt garasjen har mekanisk avtrekk. Øvrige rom ventileres via veggventiler i yttervegg.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at strømforbruket i 2025 var ca. 35.500 kWh (inkl lading av to elbiler). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 13 032,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig eller halvårsvis.

Årsprognosen for 2025 ble satt til kr. 17 264,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring: kr. 1000,- pr mnd.
- Fiberbredbånd fra Altibox (500/500, standard TV-pakke): kr. 1339,- pr mnd.
- Boligen er tilknyttet alarmselskap.
- Velavgift kr.400,- pr år.

Det er opp til kjøper å evt inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 3 054,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Lillestrøm kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 919 161,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 676 642,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 916555

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 912 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en flott, eiet tomt på 912,1 m² med gode solforhold og en naturskjønn beliggenhet. Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantninger og naturlige bergformasjoner som gir et harmonisk og skjermet uterom.

Eiendommen har en romslig gårdsplass med belegningsstein foran dobbelgarasjen. Herfra leder en flott, skiferbelagt adkomst med trapp opp mot inngangspartiet, integrert i terrenget og videreført halvveis rundt boligen. Trappen er utstyrt med varmekabler. På tomten finnes også en praktisk utvendig bod på ca. 5 m².

Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på ca. 40 m², perfekt for sosiale sammenkomster og avslapning i rolige omgivelser. Det finnes også trapp ned fra terrassen til inngangspartiet. I tillegg er det en mindre balkong på ca. 1 m² i tilknytning til soverom i 2. etasje.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og familievennlig område på Orderud, bestående hovedsakelig av eneboliger, samt noe rekkehus og leiligheter. Her bor du i naturskjønne omgivelser med kort vei til skog og lysløype, som gir flotte turmuligheter året rundt, inkludert preparerte skiløyper vinterstid. I nærheten finner du også Dammen – et hyggelig skogstjern med tilrettelagt bål- og sitteplass.

Området er svært barnevennlig med flere lekeplasser og parker i umiddelbar nærhet, blant annet en generasjonspark med ballbinge, lekeapparater og grillplass, som vinterstid ofte benyttes som skøytebane. Det er også gode fritidstilbud i nærheten, med Sørumsand idrettspark ca. 3 km unna og Texasdalen sykkelpark ca. 1,5 km fra boligen. Flere barnehager i området, samt tilhørighet til Sørumsand barneskole og Bingsfoss ungdomsskole.

Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 200 meter fra boligen. Sørumsand sentrum byr på et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, spisesteder og helsetjenester. For enkel hverdagshandel ligger Rema 1000 på Sennerudtoppen praktisk til ved innkjøringen til Orderudveien.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 23.12.1996. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Terrassen er uferdig
- Det må legges stigtrinn på taket
- Noe uferdig ved peisen i kjelleren
- Montere røykvarslere og brannslokkingsapparat som avtalt

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det er utstedt en byggetillatelse for dobbelgarasje datert 21.02.1996. Garasjen er i følge godkjennelsen en nybygd dobbelgarasje med 68 m² i bruksareal. Det er ikke blitt utstedt noen ferdigattest eller brukstillatelse på tiltaket i ettertid.

Det foreligger enkelte avvik mellom opprinnelig byggemeldte/godkjente tegninger og dagens planløsning:

Underetasje
- Ett av rommene som benyttes som soverom er i godkjente tegninger registrert som arbeidsrom.
- Badet er opprinnelig godkjent som to separate rom (bad og badstue), men fremstår i dag som ett samlet rom.
- Vegg i stue er noe justert/forkortet sammenlignet med godkjente tegninger.

Loft (over garasje)
- Badets plassering er endret og flyttet til motsatt side av det som fremgår av godkjente tegninger.
- Rominndelingen er endret, med justeringer i romstørrelser.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at rommene er bruksendret i henhold til gjeldende krav. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra kommunen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. Området rundt er regulert til frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, anlegg for lek samt kjørevei.

Reguleringsplan: Orderudåsen 1
Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen og området rundt ligger under marin grense. Marin leire er stort sett fraværende på eiendommen, men området rundt har svært stor mulighet for marin leire i grunnen. Det er moderat aktsomhetsgrad for radon i området.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 325/15 i Lillestrøm kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fullt oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto senest to virkedager før overtakelse.

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på

budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 154 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. april 2026

Megler
Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Megler 2
Jesper Bjerke, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 92688172

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Orderudlia 10

Nabolaget Orderud - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	**21 min** 1.9 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 k... 412 elever, 18 klasser	**5 min** 2.9 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	**4 min** 2.1 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	**20 min** 19.5 km

Offentlig transport

Nylenna Linje 366	**3 min** 0.2 km
Sørumsand stasjon Linje F1, R14	**4 min** 2.2 km
Oslo Gardermoen	**33 min**

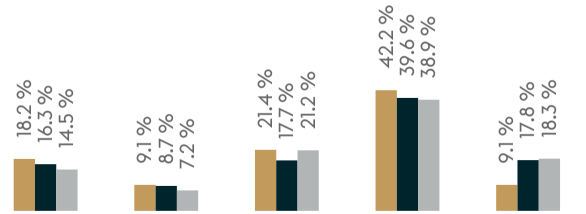
Barnehager

Skogkanten barnehage (0-5 år) 68 barn	**9 min** 0.6 km
Sennerud Fus barnehage (0-5 år... 51 barn	**11 min** 1 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	**4 min** 2.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Sennerudtoppen	**15 min**
Bunnpris Sørumsand	**4 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Orderud	1 165	519
Sørumsand	5 793	2 543
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Orderudåsen ballplass	3 min 🚶
⚽ Orderud Sør Ballbinge	12 min 🚶
⛷ Trento Sørumsand	4 min 🚗
⛷ Spenst Sørumsand	4 min 🚗

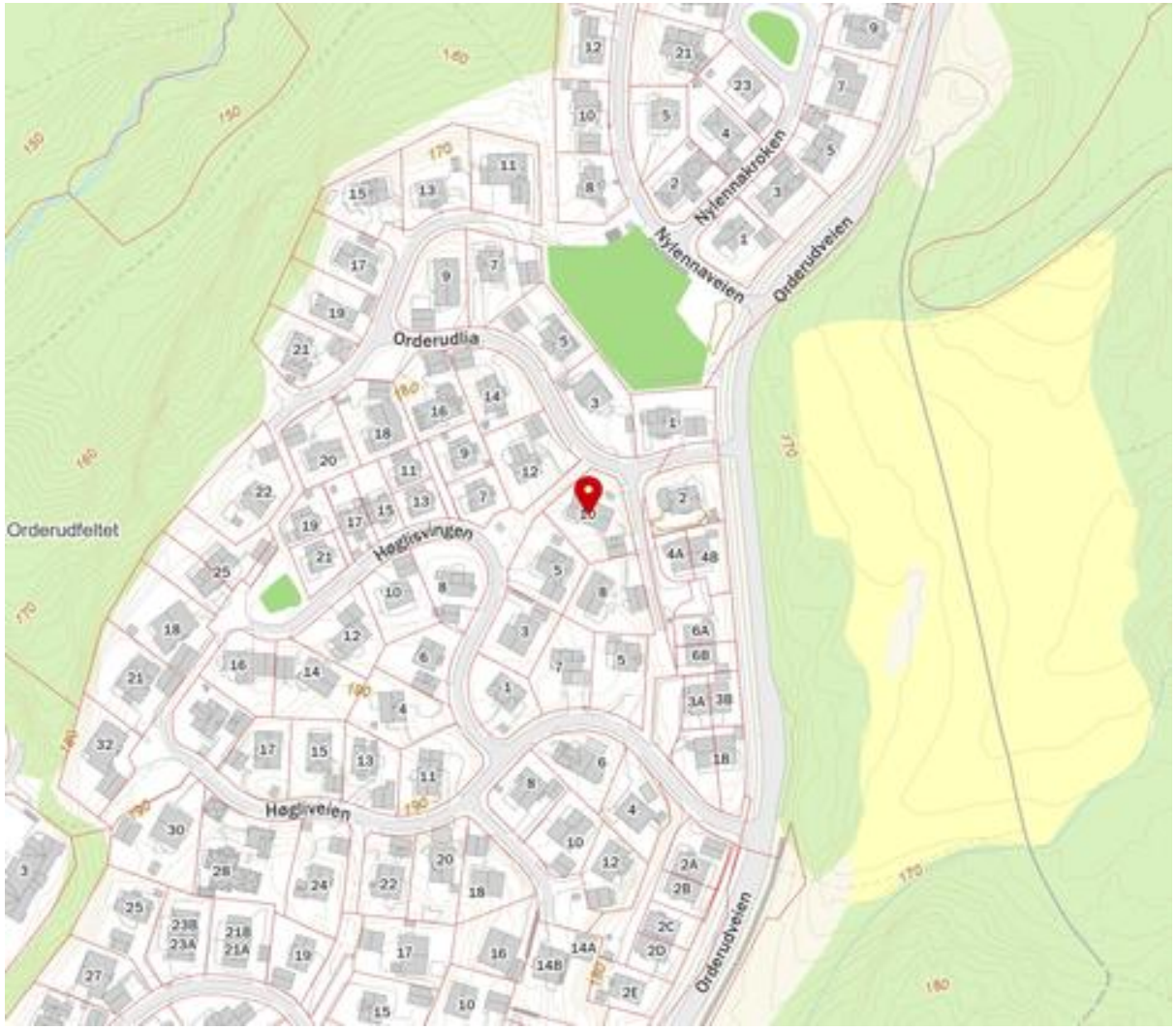
«Beliggenhet, nærhet til naturen, avstand til fasiliteter. Frihetsfølelsen, menneskene. En plass hvor du kan være den du er»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 92/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025



Adresse	
Orderudlia 10, 1920 SØRUMSAND	
Dato for energimerking **08.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278748**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12511264**
Gårdsnummer **325**	Bruksnummer **84**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **212,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **212,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
192,91 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
212,61 kWh/m²	**45 073 kWh**



Orderudlia 10, 1920 SØRUMSAND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Orderudlia 10, 1920 SØRUMSAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Orderudlia 10
1920 Sørumsand

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
12	TG 1	Ingen vesentlige avvik
23	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 14.11.2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:		Gnr:325, Bnr: 84
Hjemmelshaver:		Line Magnhild Goplen Höfde og Jonas Oscar Höfde
Tomt:		912 m²
Konsesjonsplikt:		
Adkomst:		Offentlig
Vann:		Offentlig
Avløp:		Offentlig
Regulering:		
Offentl. avg. pr. år:		
Forsikringsforhold:		
Ligningsverdi:		
Byggeår:		1996
Fnr:		

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		14.11.2025
Forutsetninger (hindringer):		Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:		Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:		Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:		Protimeter mms 3

OM TOMTEN:
Tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Inngangsparti med garasje og biloppstillingsplasser. Uteområde med plen, terrasse og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 2 etasjer med frittstående garasje. Støpt såle mot grunn og grunnmur i pusset murkonstruksjon. Yttervegger oppført som bindingsverk kledd utvendig med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår hovedsakelig godt vedlikeholdt/oppgradert, alder tatt i betraktning. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer nærmer seg/har passert normal forventet levetid samt bygningsdeler med enkelte avvik, slik at utskiftninger/utbedringer må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte punktene i rapporten.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser i entré, bad, en bod og vaskerom. Belegg i øvrige boder. Furugulv i øvrige rom 1.etasje. Parkett i øvrige rom i underetasje.
Vegger: Fliser på bad i underetasje og dusj/toalett del i 1.etasje. Kombinasjon av panel og malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Panel i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Av vesentlige endringer annet en normalt vedlikehold/mindre oppgraderinger informerer selger om nytt bad i underetasje utført i 2020.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	113			
1.Etasje	115			41
SUM BYGNING	228			41
SUM BRA	228			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		37		
Garasje - Loft		38		
Utebod		5		
SUM BYGNING		80		
SUM BRA	80			

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Underetasje: Entré, Stue, 3 Soverom, Bad, 3 Boder
1.Etasje: Stue, Kjøkken, Vaskerom, Soverom, Bad

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-e:

Garasje, Garasje - Loft

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdagen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Oppvarming: Luft til luft varmepumpe og åpen peis i stue i underetasje. Peisovn og åpen peis i stue i 1.etasje. Elektrisk gulvvarme på vaskerom og bad i 1.etasje samt alle rom foruten boder i underetasje.

Takhøyde: Målt ca 245cm i stue i underetasje. Skråtak i 1.etasje målt fra ca 243-377cm.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

07/04/2026



Sivert Dalen

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og synlige observasjoner. Selve fundamentet ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det registreres enkelte riss og stedvis avflasset puss på grunnmuren. Det antas at dette kommer av normale bevegelser i konstruksjonen over tid og etterslep på periodisk vedlikehold. Enkelte utbedringer bør forventes i tiden som kommer.

Byggegrunn er i NGU sitt løsmassekart beskrevet som "Bart fjell".

Merknader: TG2 settes på grunn av riss og avflasset puss i grunnmuren samt alder og forventet gjenværende tid for utbedringer.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Drenering:
Drenering fra byggeår. Det registreres at knotteplast mot bolig ikke er festet med topplist.
Dette anbefales utbedret for å hindre at vann renner inn på baksiden av plasten og mot boligen.

Terreng:
Begrenset mulighet for å kontrollere fall fra grunnmuren grunnet terrasse. Der det er mulig å inspisere fremstod fallet generelt som tilfredsstillende, men det ble registrert enkelte flate partier samt groper i forbindelse med bed inntil grunnmur.

Krav til fall fra byggverket er derfor ikke oppfylt alle steder.

Merknader: TG2 settes på grunn av at terrenget har stedvis manglende fall fra grunnmur samt manglende festing av knotteplast.

TG 1 1.4 Støttemurer

Støttemurer av fjell og stablet sprengstein. Støttemurene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Ytterveggene fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres dog enkelte bord med tørkesprekker, slitasje som følge av alder og etterslep på vedlikehold.

Det er registrert manglende lufting/ventilering av kledningen, noe som var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. For å sikre at fukt kan dreneres bort og kledningen tørker opp, anbefales det å etablere tilstrekkelig lufting.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje, manglende lufting samt alder og forventet gjenværende tid for utbedringer.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

2-lags vinduer produsert i 1996. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver og fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Døren på vaskerommet lukkes ikke tett og det er fare for fukt og kulde innslipp. Det bør forventes utskiftning/justering av døren.

Det registreres dugg på innsiden av flere vinduer på befaringsdagen. Dette skyldes høy luftfuktighet innendørs og kalde vindusflater. Det anbefales å bedre luftutskiftninger og jevn oppvarming for å redusere kondens og forebygge fuktskader.

Merknader: TG2 settes på grunn av behov for enkelte justeringer samt alder og forventet gjenværende levetid.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller tegn til konstruksjonssvikt i takkonstruksjonen. Taket vurderes til normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking fra byggeår. Visuelt undersøkt fra bakkeplan og loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det registreres mose på taket som gjør at materiale tørker saktere opp, som på sikt vil kunne medføre økt materialnedbryting. Mosen anbefales fjernet.

Merknader: TG2 settes på grunn av mose samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Bygningsdelene fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

©mstr.no

Loft med nedfellbar loftsluke på vaskerom. Loftet er kun delvis undersøkt grunnet manglende tilkomst som følge av lagrede gjenstander.

Loftet fremstår ventilert på befaringsdagen. Det bemerkes dog at isolasjonen ligger helt ut mot raftet og dermed begrenser luftgjennomstrømningen. Det registreres stedvis svertesopp på undertaket samt enkelte områder med forhøyede fuktverdier.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av områder som ikke er besiktiget, samt forbedring av lufting ved raftet ved å trekke isolasjonen tilbake og etablere tilstrekkelige luftespalter. Videre anbefales rengjøring og behandling av berørte flater, samt å begrense lagring som hindrer luftgjennomstrømning.

Merknader: TG2 settes på grunn av begrenset ventilering og luftgjennomstrømning samt svertesopp i undertaket og behov for ytterligere undersøkelser.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vest- til sørvestvendt terrasse på ca. 40m2 med tilkomst fra stue og vaskerom. Sørøstvendt balkong på ca. 1m2 med tilkomst fra soverom i 1. etasje.

Terrasse, balkong og trapper fremstår hovedsakelig i normal stand. Det registreres imidlertid noe svikt i underlaget på terrassen ved trinn til terrassedelen utenfor stue. Understøttelsen må forventes utbedret.

Rekkverket i utvendig trapp tilfredsstiller ikke dagens krav til utforming med hensyn til åpninger og manglende håndløper. Utbedring må forventes for å tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav.

Merknader: TG2 settes på grunn av stedvis svikt i understøtte samt ikke tilfredsstillende rekkverk i trapper.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Peisinnsats og åpen peis i stue i 1.etasje. Åpen peis i stue i underetasjen. Samtlige ildsteder fremstår hovedsakelig i normal stand uten større avvik på befaringsdagen.

Det registreres dog enkelte riss og mindre sprekker i pipe og brannmur i begge etasjer der mindre utbedringer bør forventes i tiden som kommer.

Selve pipeløpet er ikke undersøkt på befaringsdagen. Det anbefales tilsyn på generelt grunnlag.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss og mindre sprekker i pipe og brannmur.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Det ble utført stikkprøver av høydeforskjeller i etasjeskilleren/gulvet. Målingene blir kontrollert over en lengde på 2 meter samt totalt gjennom enkelte rom. På befaringsdagen ble det målt i stuer, kjøkken og to soverom.

Det registreres høydeavvik på totalt ca 10-15mm, noe som anses som normalt.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

©mstr.no

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Kun deler av underetasjen anses å være rom under terreng. Overflatene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved overflatene på befaringstidspunktet.

Merknader: Boder er fylt av lagrede gjenstander, noe som hindrer full inspeksjon av rommene. Ytterligere undersøkelser anbefales når rommene er tømt.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det kunne ikke påvises avvik med den synlige delen av konstruksjonen.

Det registreres en sprukket og løs flis i entréen. Flisen er i hjørne og ikke i gangsonen. Ikke behov for tiltak.

Merknader: Boder er fylt av lagrede gjenstander, noe som hindrer full inspeksjon av rommene. Ytterligere undersøkelser anbefales når rommene er tømt.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt inne i veggen og danne grobunn for sopp og muggvekst.

Vegger mot yttervegg er hovedsakelig i murkonstruksjon. Det ble utført hulltaking for fuktsøk på soverom. Det ble ikke registrert unormale målinger på befaringsdagen.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad - Underetasje

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og panel i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik. Det registreres stedvis bom/hulrom under fliser som tyder på manglende limdekning bak enkelte fliser. Det er ikke funnet tegn på løse fliser eller behov for strakstiltak.

Innredning består av servantskap med toppmontert servantskål, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, badekar og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

©mstr.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand. Det registreres dog stedvis bom/hulrom under fliser som tyder på manglende limdekning bak enkelte fliser. Det er ikke funnet tegn på løse fliser eller behov for strakstiltak.

Fall til sluk i dusjsonen samt totalt høyde fra terskel til sluk anses som tilstrekkelig. Det registreres dog fall utenfor dusjsonen på ca 5-10mm fra gulvet ved terskel til nedsenk og uten membranoppkant ved terskel noe som er avvik sett opp mot teknisk forskrift.

TEK17 §13-15 2C:
For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv utenfor dusjsonen eller membranoppkant på 15mm ved terskel.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk på grunn av murvegger.

Merknader:

10.2 Bad - 1.Etasje

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet er delt i to soner med egen toalett- og dusjdel og egen del med servant. Dusjdelen har flislagte vegger, mens området ved servant har panel. Himling med panel.

Det er utført en inspeksjon av tilgjengelige flater. Flisleggingen anses som ufagmessig utført i form av tanninger og fugestørrelser samt med slitasje som følge av alder. Det registreres riss/sprekk i flisfuger i dusjsonen. Det antas at dette kommer av bevegelser i konstruksjonen over tid.

Innredning består av servantskap med dobbel nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Dusjnisje med glassdør og gulvstående toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss i fuger, ufagmessig utførelse av flislegging og slitasje samt alder og forventet gjenværende levetid.

©mstr.no
www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand.

Fall på gulv i dusjsonen registreres som tilstrekkelig, alder tatt i betraktning. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt uten fall.

Det er kun sluk i dusjen samt lukket terskel mellom rommene og lukket list ved dusjdør. Begge disse hindrer lekkasjevann å nå sluk og det vil være fare for at vannet renner ut av rommet ved en evt. lekkasje.

Det registreres stedvis bom og løse fliser samt riss i flisfuger. Utbedringer/utskiftninger bør forventes i tiden som kommer.

Merknader: TG2 settes på grunn av flatt gulv og tett terskel og dusjlist som hindrer lekkasjevann å nå sluk. Bom/hulrom og riss samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk grunnet yttervegg og våtrom mot aktuelle soner. Det er dog utført fuktsøk ved rørføringer mot dusj under servant. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på utførelse samt alder og forventet gjenværende levetid.

10.3 Vaskerom

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Panel på vegger og i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand, dog med slitasje som følge av alder.

Innredning består av nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand. Fall på gulv er tilnærmet flatt og anses ikke som tilstrekkelig.

Merknader: TG2 settes på grunn av flatt gulv samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

10.4 Bad - Garasje

TG 2 10.4.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Fliser og panel på vegger. Panel i himling. Det er utført en inspeksjon av tilgjengelige flater. Flisleggingen anses som ufagmessig utført i form av tanninger og fugestørrelser samt med slitasje som følge av alder. Det registreres riss/sprekk i flisfuger i dusjsonen. Det antas at dette kommer av bevegelser i konstruksjonen over tid.

Det registreres at det er benyttet panel i våtsone, noe som ikke anses som tilfredsstillende materialer for fuktsikring. Det er ikke påvist synlige skader eller avvik på befaringsdagen. Men det anbefales å renovere overflater for bedre fuktsikring.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjnisje med glassdør, varmtvannsbereder og gulvstående toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss i fuger, ufagmessig utførelse av flislegging, uegnet materiale i våtsone og slitasje samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 10.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand.

Fall på gulv anses som tilstrekkelig, alder tatt i betraktning. Det er lukket list ved dusjdør. Dette hindrer lekkasjevann å nå sluk og det anbefales å etablere drensspalte.

Det registreres stedvis bom og løse fliser samt riss i flisfuger. Utbedringer/utskiftninger bør forventes i tiden som kommer.

Merknader: TG2 settes på grunn av lukket dusjlist, bom/hulrom samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 10.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det er utført hulltaking for fuktsøk fra tilstøtende rom. Ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

©mstr.no

TG 1 11.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Det registreres noe småskader på fronter, men ikke behov for strakstiltak. Profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys. Integrert oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper eller lignende. Dette er ikke et krav til dagens kjøkken, men anbefales montert.

Merknader:

11.2 Kjøkken - Garasje

TG 1 11.2 Kjøkken - Garasje

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Funksjonelt hybelkjøkken fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøleskap.

Merknader:

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår hovedsakelig i normal stand dog med alderslitasje, men uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater samt stedvis knirk forekommer og anses som normalt i henhold til alder.

Kjøkkengulv fremstår med slitasje utover normal bruksslitasje. Utbedringer av gulvet bør forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje utover normal bruksslitasje på kjøkkengulv.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vannrør i rør i rør og kobber. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader under besiktigelsen.

På grunnlag av alder på vann- og avløpsrør skal man være oppmerksom på at det fort kan oppstå behov for utskiftninger og utbedringer av enkelte deler i anlegget selv om det ikke er funnet skader på befaringsdagen.

Det foreligger kun dokumentasjon på rørarbeid i forbindelse med renovering av bad i underetasje.

Rørfordeler i bod ligger åpent fra gulv, uten lukket skap med avrenning til sluk. Det anses som normal utførelse, alder tatt i betraktning, men det anbefales å få etablert et lukket fordelerskap for å unngå fare for fuktskader. Rommet har sluk, men ikke synlig membran og tettesjikt kan derfor ikke konstateres.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon og fordelerskap samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 200 liter fra 2016 plassert i bod fremstår i normal stand.

Egen bereder til loft på garasje på ca 120 liter fra 2005 plassert på badet.

Berederene er koblet med vanlig stikkontakt og må direktekobles for å tilfredsstille dagens krav til EL-kobling.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling samt alder og forventet gjenværende levetid på bereder til garasje.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe plassert i stue i underetasjen. Varmepumpen fremstår i normal stand. Selger informerer om at varmepumpen er ca 15 år gammel og at det har vært jevnlig inspeksjon av egen fagperson.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon på vaskerom og bad i 1.etasje. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad i underetasje og garasje. Øvrige rom ventileres med veggventiler i yttervegg.

Det anbefales å undersøke mulighet for mekanisk avtrekk med utluft på vaskerom og bad i 1.etasje.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning generelt.

Merknader: TG2 settes på grunn av naturlig ventilasjon på vaskerom og bad i 1.etasje.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Dobbel garasje på ca 37m2 parkeringsareal samt 38m2 loftsdel.

Garasjen har elektrisk port og elbillader. Garasjen fremstår i normal stand, utvendig fremstår garasjen i lik stand som boligen. Se egne tilstandsgrader for bygningsdelene.

Egen inngang til loftsdel innredet som hybel. Hybelen fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning. Se egne punkt for kjøkken og bad.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderingen blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en utvidet el-kontroll.

Merknader:

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 settes på grunn av riss og avflasset puss i grunnmuren samt alder og forventet gjenværende tid for utbedringer.
1.3	Drenering
	TG2 settes på grunn av at terrenget har stedvis manglende fall fra grunnmur samt manglende festing av knotteplast.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 settes på grunn av slitasje, manglende lufting samt alder og forventet gjenværende tid for utbedringer.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på grunn av behov for enkelte justeringer samt alder og forventet gjenværende levetid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes på grunn av mose samt alder og forventet gjenværende levetid.
5.1	Innvendig Loft
	TG2 settes på grunn av begrenset ventilering og luftgjennomstrømning samt svertesopp i undertaket og behov for ytterligere undersøkelser.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 settes på grunn av stedvis svikt i understøtte samt ikke tilfredsstillende rekkverk i trapper.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 settes på grunn av riss og mindre sprekker i pipe og brannmur.
10.1.2	Bad - Underetasje Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv utenfor dusjsonen eller membranoppkant på 15mm ved terskel.
10.2.1	Bad - 1.Etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av riss i fuger, ufagmessig utførelse av flislegging og slitasje samt alder og forventet gjenværende levetid.
10.2.2	Bad - 1.Etasje Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av flatt gulv og tett terskel og dusjlist som hindrer lekkasjevann å nå sluk. Bom/hulrom og riss samt alder og forventet gjenværende levetid.
10.2.3	Bad - 1.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på utførelse samt alder og forventet gjenværende levetid.
10.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
10.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av flatt gulv samt alder og forventet gjenværende levetid.
10.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
10.4.1	Bad - Garasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av riss i fuger, ufagmessig utførelse av flislegging, uegnet materiale i våtsone og slitasje samt alder og forventet gjenværende levetid.
10.4.2	Bad - Garasje Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av lukket dusjlist, bom/hulrom samt alder og forventet gjenværende levetid.
10.4.3	Bad - Garasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
12.1	Andre rom
	TG2 settes på grunn av slitasje utover normal bruksslitasje på kjøkkengulv.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon og fordelerskap samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling samt alder og forventet gjenværende levetid på bereder til garasje.
13.4	Varmesentraler
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
13.5	Ventilasjon
	TG2 settes på grunn av naturlig ventilasjon på vaskerom og bad i 1.etasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Line M Goplen Höfde	9578-5999-4-971471	2026-03-29 20:32:13
Jonas Oscar Höfde	9578-5999-4-1345166	2026-03-29 20:28:06

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
29. mars 2026

Oppdragsnummer
60-0406/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Orderudlia 10, 1920 SØRUMSAND

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Line Magnhild Goplen Höfde, Jonas Oscar Höfde

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2007

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 916555
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eidsvoll rør

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eidsvoll rør

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eidsvoll rør

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lillestrøm elektro Installasjon av elbilplasser og varmekabler i trapp ute.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tror 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lillestrøm elektro

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Det selges med innredet leilighet over garasje, men ikke godkjent som utleieleilighet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra 2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0406/25

Utskriftsdato: 25.11.2025

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	325	**Bruksnr.**	84	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Orderudlia 10, 1920 SØRUMSAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	4 491,76 kr
Feiing	559,20 kr
Renovasjon	4 776,00 kr
Vann	3 205,42 kr
Sum	**13 032,38 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Mat/restavfall 140 liter	25%	1 stk	4920.00	1/1	0 %	4 920,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	556.00	1/1	0 %	556,00 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	1 stk	1178.52	1/1	0 %	1 178,52 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	1 stk	1447.16	1/1	0 %	1 447,16 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	103 m^3	36.42	1/1	0 %	3 751,31 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	103 m^3	52.53	1/1	0 %	5 410,80 kr
					Sum	**17 263,79 kr**

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 25.11.2025

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	325	**Bruksnr.**	84	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Orderudlia 10, 1920 SØRUMSAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**	**Forbruk 2024**
24961319	194	18.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	102

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Trykt på selvkopierende papir

Kommune
SØRUM

Midlertidig brukstillatelse
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)
Ark. MNAL
Eriksen og Marlow A/S
Rådyrsgt. 30
Postboks 920 Sentrum
0104 Oslo

Byggherre (navn, adresse)
Ola Gjøra og Elin Asbjørnson
Orderudlia 10
1920 Sørumsand

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Orderudlia 10	125	84		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
20.12.95	Nybygg	Bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningsrådet	21.2.96	13/96

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Det må legges stigetrinn på taket.
2. Montere røykvarslere og brannslokningsapparat som avtalt.
3. Noe uferdig ved peisen i kjelleren.
4. Terrassen er uferdig.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Underskrift

Sted: Sørumsand

Dato: 23.12.1996

Stempel/underskrift:
SØRUM KOMMUNE
Offentligrettslig forvaltning
Anne Grindal Sekr.

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[X] ansvarshavende	Knut Rørvik	Harald Hårfagresgt. 10 D,0363 Oslo
[ ] andre		
avg.reg. feier		

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89

Sørum Kommune
Teknisk etat
Bygningsavdelingen

Ola Gjøra/Elin Asbjørnson
Prost Holmsveg 35
2020 Skedsmokorset.

AGS/ob 21.2.1996.

Sak nr. 14/96

Byggeplassens adr....Orderudlia.10.....g.nr....125.....b.nr...84.....

Arbeides art.....Nybygg.....Byggets art.....Garasje.....

Bruksareal.....68.m2.....Beregnet areal.....

Vedtak:

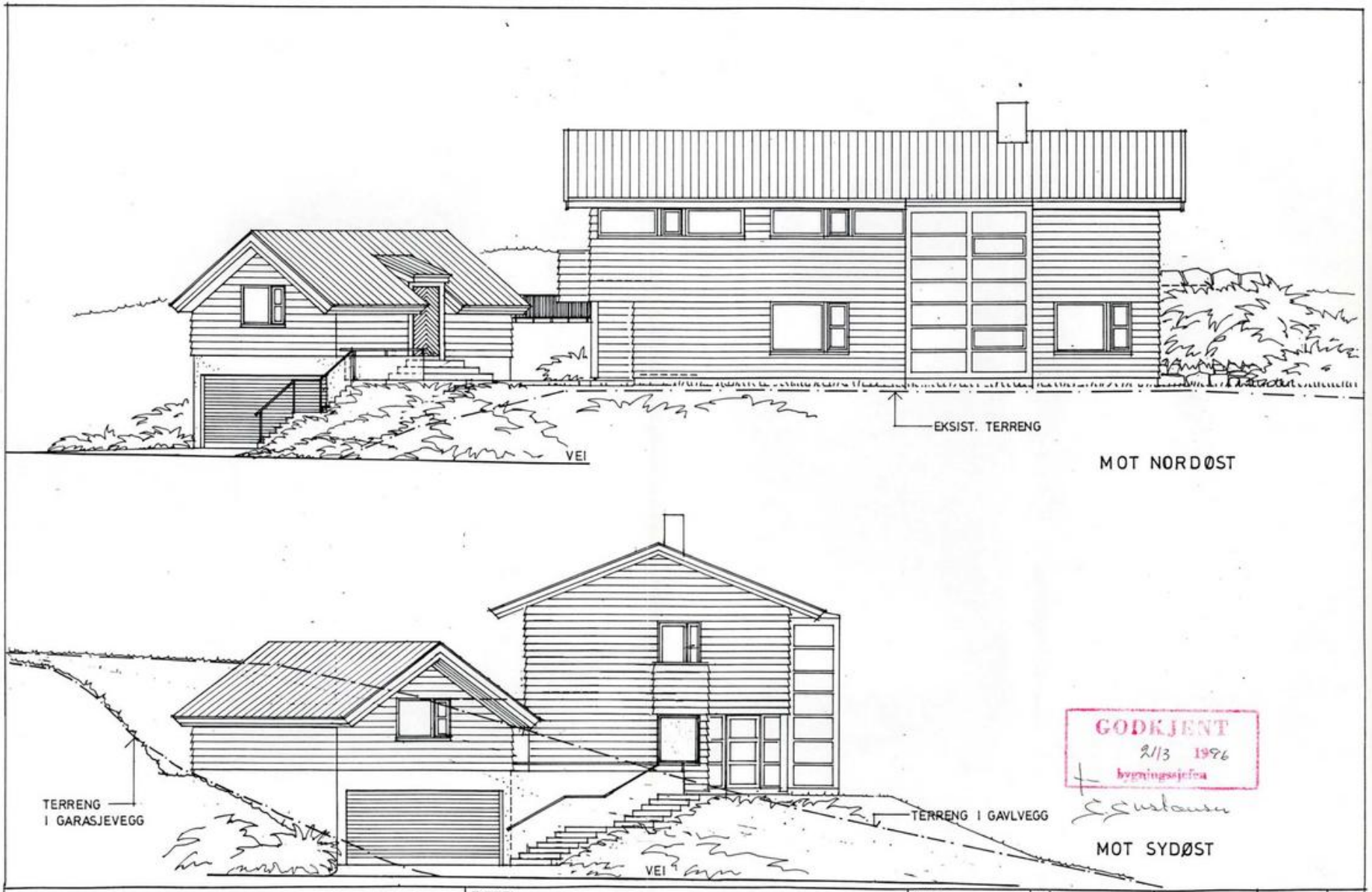
Byggesøknad ~~med innsendte tegninger~~ godkjennes. Vilkår angitt på vedlagte skjema må følges.

Byggetillatelse kan gis når:

- Bygningsgebyret er betalt
- Ansvarshavende er innmeldt og godkjent.

Anne Grindal Søbye

Anne Grindal Søbye
Avd.leder bygg



ENEBOLIG FOR OLA GJØRA OG ELIN ASBJØRNSØN

ORDDERUDDLIA 10, 9

1920 SØRUMSAND - GNR. 125, BNR. 84.

TITTEL: FASADER NORDØST OG SYDØST

DATO: 12.12.95

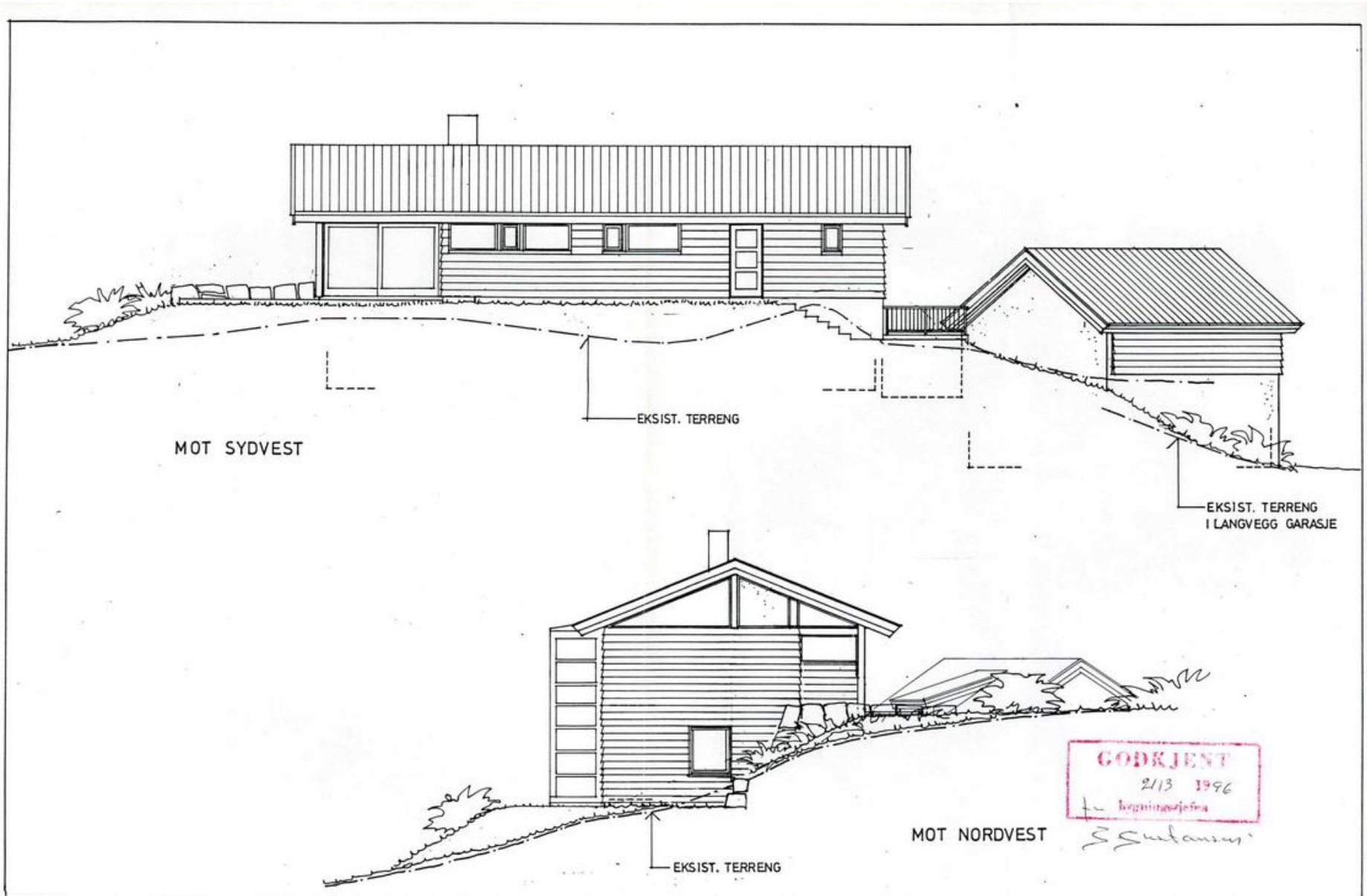
MÅL: 1 : 100

ARKITEKT: ERIKSEN & MARLOW A/S ARKITEKTER M.N.A.L.
RADHUSGT. 30, 0151 OSLO FAX. 22-41 15 44 TEL. 22-41 04 26

SNR 9158

TNR 1006-1

GARASJE; BOD	12 0396	1
KORR	DATO	IND



ENEBOLIG FOR OLA GJØRA OG ELIN ASBJØRNSØN

ORDDERUDDLIA 10,

1920 SØRUMSAND – GNR. 125, BNR. 84.

TITTEL: FASADER SYDVEST OG NORDVEST

DATO: 12.12.95

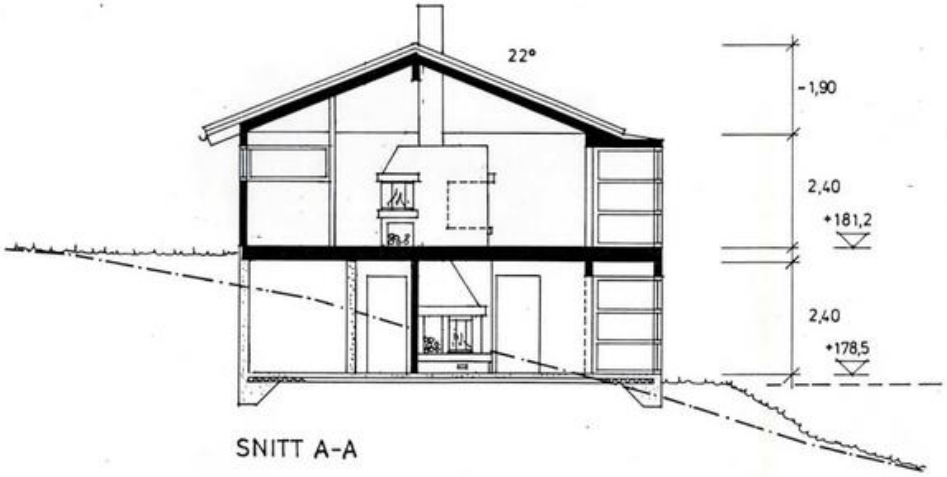
MÅL: 1 : 100

ARKITEKT: ERIKSEN & MARLOW A/S ARKITEKTER M.N.A.L.
RÅDHUSGT. 30, 0151 OSLO FAX. 22-41 15 44 TEL. 22-41 04 26

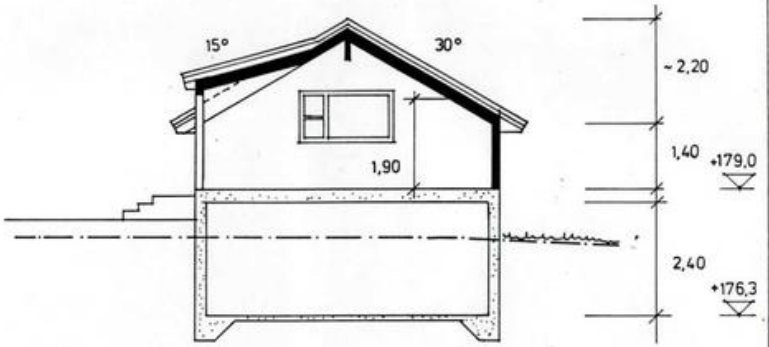
SNR 9158

TNR 107-1

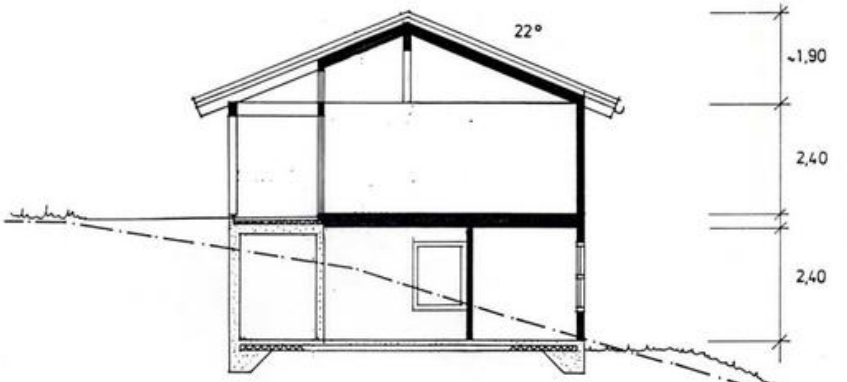
GARASJE; GAVL	1203 96	1
KORR	DATO	IND



SNITT A-A



SNITT C-C

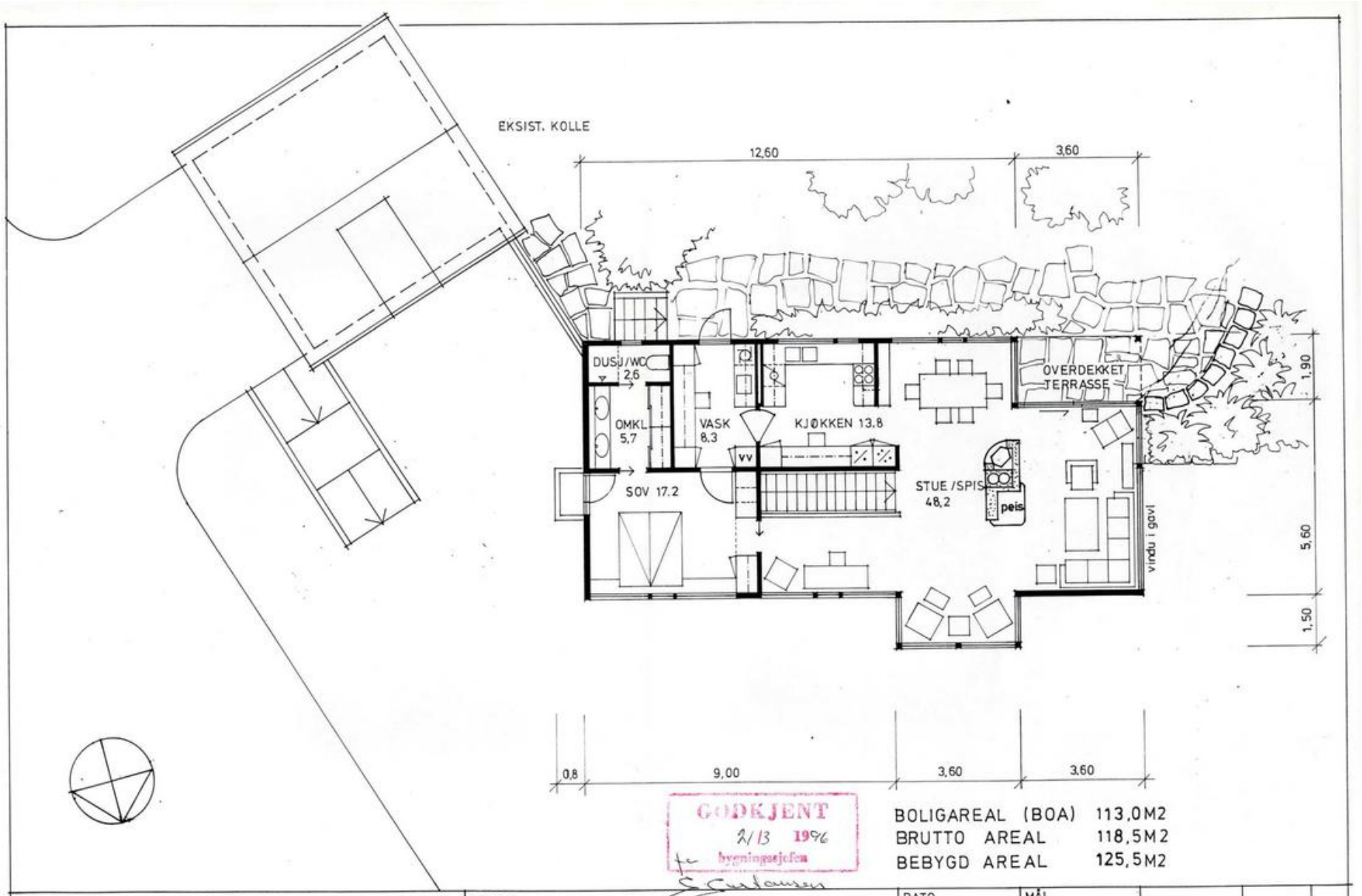


SNITT B-B

GODKJENT
2/13 1996
for byggesaksleia

E. Gustavsen

ENEBOLIG FOR OLA GJØRA OG ELIN ASBJØRNSØN ORDERUDLIA 10, 1920 SØRUMSAND - GNR. 125, BNR. 84.	TITTEL SNITT A-A., B-B, C-C.	DATO 12.12.95	MÅL 1 : 100		
	ARKITEKT ERIKSEN & MARLOW A/S ARKITEKTER M.N.A.L. RÅDHUSGT. 30. 0151 OSLO. FAX. 22-41 15 44. TEL. 22-41 04 26	SNR 9158	TNR 105-1	DIV KORR	120396 DATO 1 IND



BOLIGAREAL (BOA) 113,0M2
BRUTTO AREAL 118,5M2
BEBYGD AREAL 125,5M2

ENEBOLIG FOR OLA GJØRA OG ELIN ASBJØRNSØN

DRIDERUDLIA 10, 9

1920 SØRUMSAND – GNR. 125 , BNR. 84.

TITTEL: PLAN HOVEDETASJE

DATO: 12.12.95

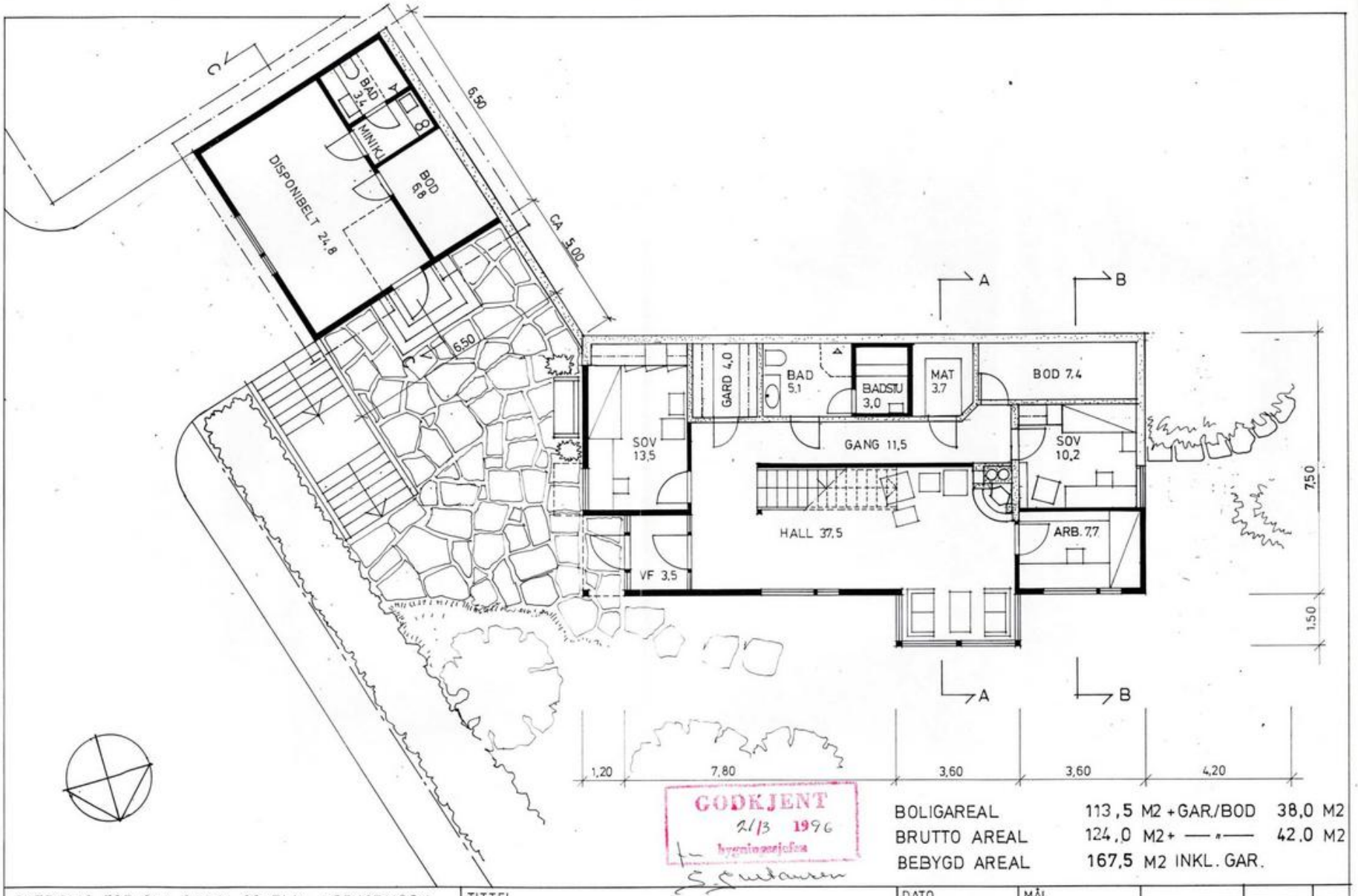
MÅL: 1 : 100

ARKITEKT: ERIKSEN & MARLOW A/S ARKITEKTER M.N.A.L.
RÅDHUSGT. 30, 0151 OSLO FAX: 22-41 15 44 TEL: 22-41 04 26

SNR: 9118

TNR: 1074-1

GAR.; INNREDN.	110396	1
KORR	DATO	IND



ENEBOLIG FOR OLA GJØRA OG ELIN ASBJØRNSØN

ORDEKUDLIA 10, 9

1920 SØRUMSAND – GNR. 125, BNR. 84.

TITTEL: PLAN UNDERETASJE

DATO: 12.12.95

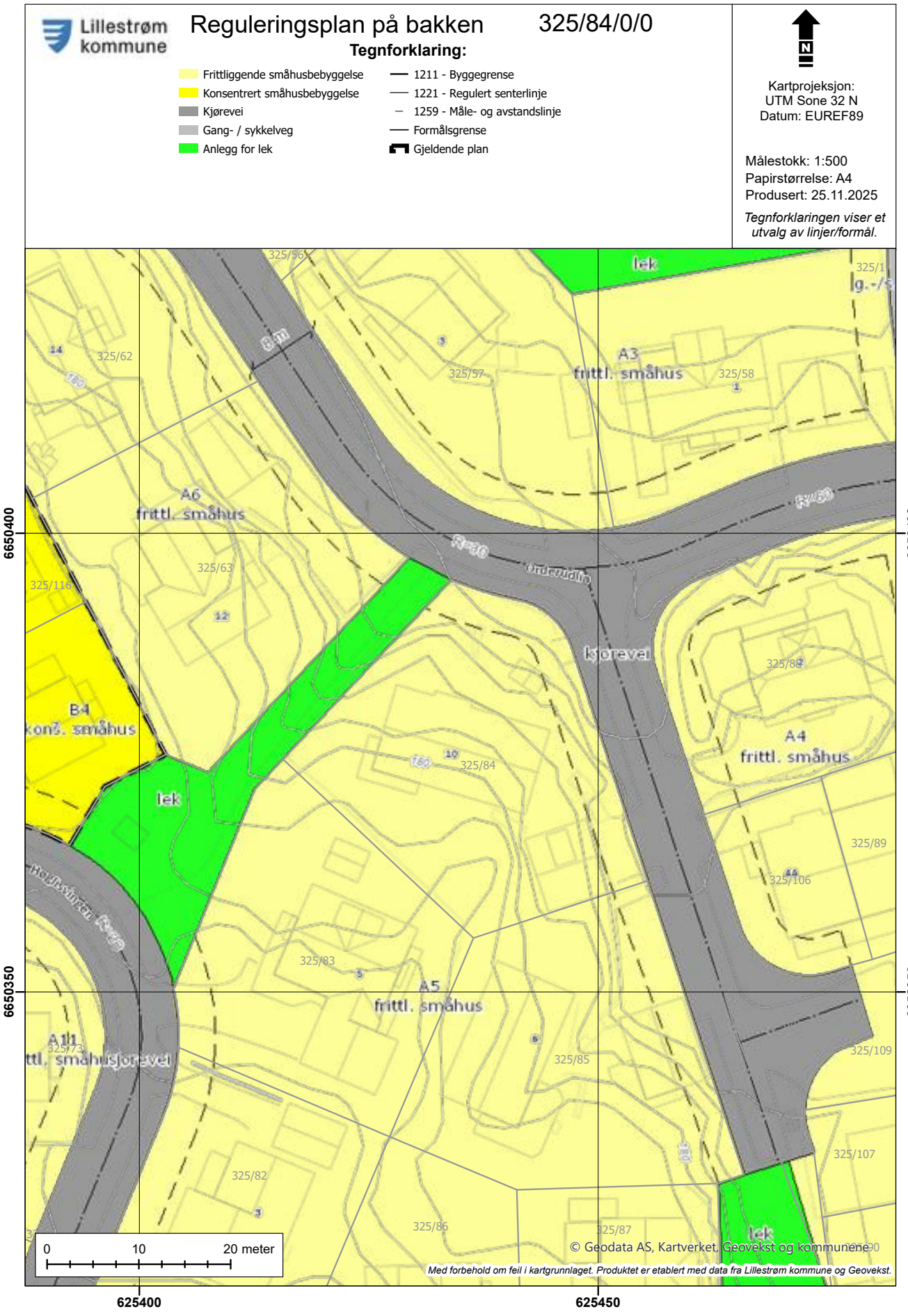
MÅL: 1 : 100

ARKITEKT: ERIKSEN & MARLOW A/S ARKITEKTER M.N.A.L.
RÅDHUSGT. 30, 0151 OSLO FAX: 22-41 15 44 TEL: 22-41 04 26

SNR: 9158

TNR: 10eB-1

GAR.; INNREDN.	12 03 96	1
KORR	DATO	IND


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
325/84/0/0
Tegnforklaring:
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Kjørevei
Gang- / sykkelveg
Anlegg for lek
1211 - Byggegrense
1221 - Regulert senterlinje
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.11.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
A3
frittl. småhus
A6
frittl. småhus
B4
konsentr. småhus
A4
frittl. småhus
A5
frittl. småhus
A11
frittl. småhusjorevei
lek
kjorevei
325/56
325/62
325/57
325/58
325/63
325/116
325/84
325/88
325/89
325/106
325/83
325/85
325/109
325/107
325/82
325/86
325/87
6650400
6650350
625400
625450
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

325/84/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Friområde, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp Sikringssone

KpSamferdselLinje
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- 1140 - Turvegtrase F

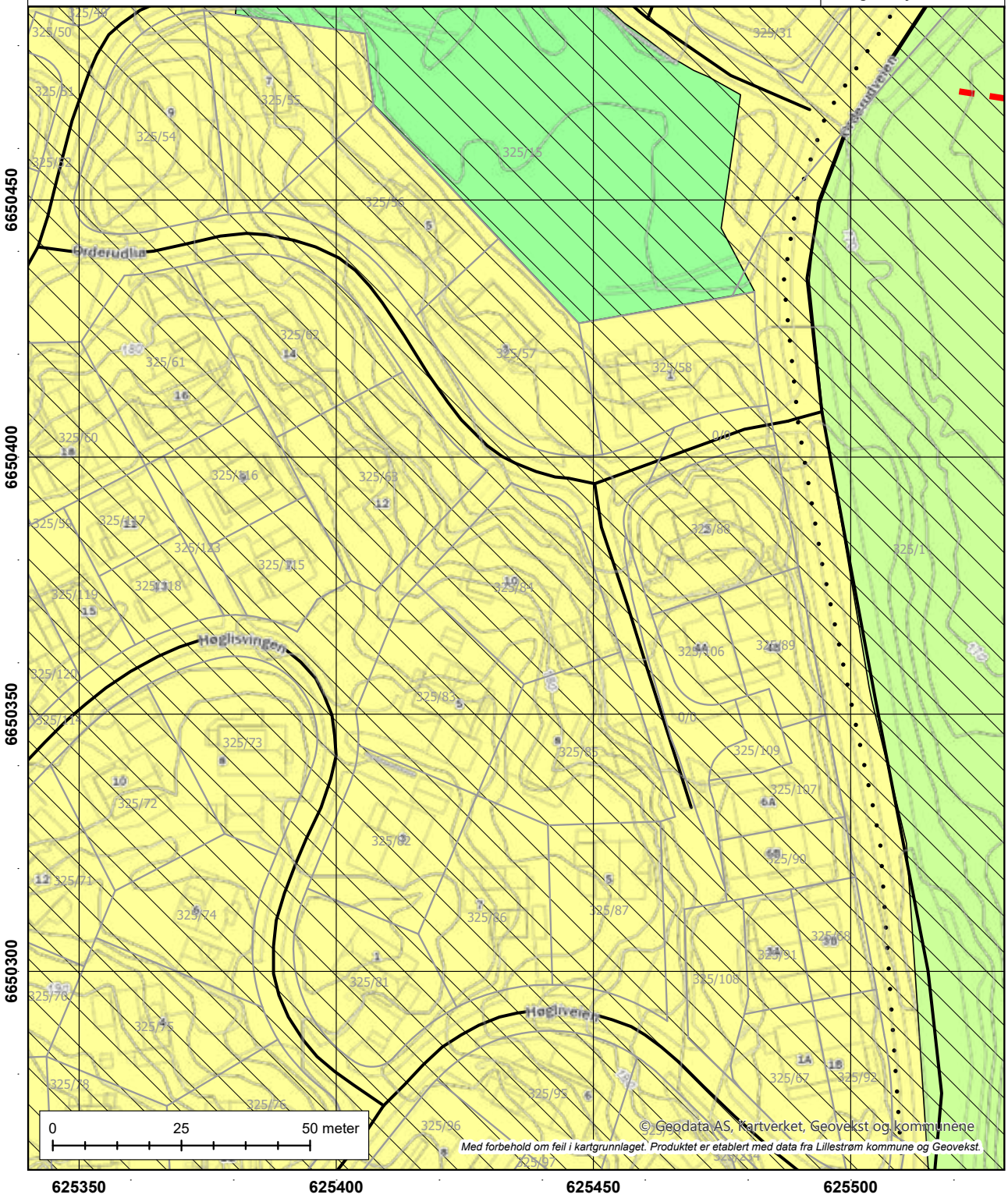
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.11.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
325/84/0/0

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

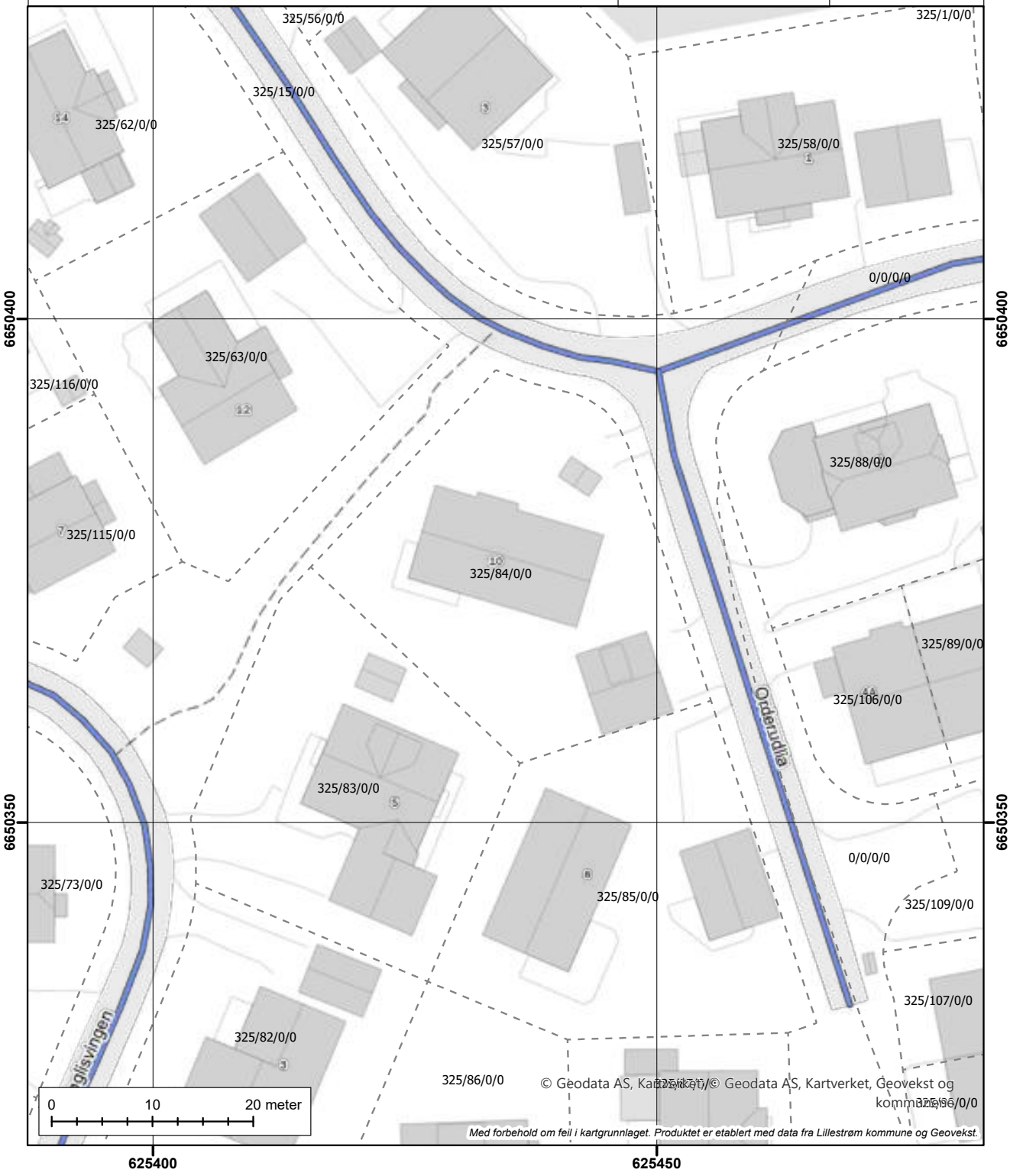
Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.11.2025



© Geodata AS, Kartverket/© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Ledningskart 325/84/0/0

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Kum
- Sandfangskum
- Vannledninger kommunal
- Spillvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger kommunal

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.11.2025



REGULERINGSPLAN
ORDERUD 1, DEL 1.

Arkiv nr. P 76	
Egengodkjent dato	**26.08.1987**

ARKIVERTE KART:

A - ORIGINAL TRANSPARENT MED EVT. ENDRINGER
B - STADFESTET PLAN - ORIGINALDOKUMENT
C - TRANSPARENT KOPI AV STADFESTET PLAN
H – BEBYGGELSESPLAN FOR FELT B2

ENDRINGER:

	Sak nr.	Vedtatt dato	Merknader
D – endring av jordbruksareal, felles atkomst.	361/87	11.12.87	EM.
E – Bebyggelsesplan, felt B1.	B-sak 39/88	13.04.88	
F – Bebyggelsesplan, felt B3.	B-sak 15/89	15.02.89	
G – Bebyggelsesplan, felt B4/B5.	B-sak 41/90	25.04.90	
H – Bebyggelsesplan, felt B2	B-sak 40/90		
B5 omregulert til småhusbebyggelse	56/97		
H – Bebyggelsesplan, felt B2	MU-sak 58/03	16.12.03	
I – Felles avkjørsel i felt A1	B-sak 39/90	25.04.90	
J – Endret tomtedeling sør for Høglivegen	5/92	26.05.92	
G – Endret bebyggelsesplan for felt B4	29/94	24.03.94	Adm. Vedtak
K – Endret plan for felt B5		1997	
Mindre vesentlig endring		11.05.05	Endret grense mellom 125/112 og 125/180

Plan nr.76

Egengodkjent 26.08.1987

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ORDERUDÅSEN 1.

Plan nr 76 H har egne tilleggsbestemmelser

Bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgene formål:

1. Byggeområder (boliger)
2. Friområder (inkl. lekearealer og gangstier)
3. Trafikkområder (kjøreveger, gang/sykkelveg)
4. Spesialområde (Tomt for pumpeanlegg)
5. Fellesområde (felles avkjørsel)

1.1 OMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUS, A1-A11:

1.11 I områdene skal det oppføres boliger i inntil 2 etasjer.

1.12 Bebygd areal - inkludert garasje - skal ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

1.13 Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe skal ha samme takform og tilnærmet samme takvinkel.

1.14 Det skal avsettes plass for 1 garasje og 1 biloppstillingsplass for hver boligenhet på egen grunn.

OMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, B1-B5:

Generelt:

1.21 Før deling av tomt eller utbygging tillates skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for det aktuelle området. Planen skal vise: Husplasseringer, garasjeplasseringer, interne veger/gangveger, parkeringsarealer og andre fellesarealer.

1.22 Bebygd areal i det enkelte område, inkludert garasjer, skal ikke overstige følgende del av områdets nettoareal:

30% i områdene B1, B3 og B4
35% i områdene B2 og B5

1.23 Bolighus kan tillates oppført i inntil 2 etasjer. Byggeavstand til eiendomsgrense kan innenfor rammen av byggeforskriftene tillates inntil 2 meter fra eiendomsgrense i øst eller nord. Rekke- og kjedehus kan føres opp i eiendomsgrense.

1.24 Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe skal ha samme takform og tilnærmet samme takvinkel.

1.25 Det skal avsettes plass for 1 garasje- og 1 biloppstillingsplass pr boligenhet innenfor det enkelte området.

Område B1

1.26 Bebyggelsen skal være kjedehus eller rekkehus.

Område B2

1.27 Bebyggelsen bør fortrinnsvis ta sikte på tunløsninger, men kan også være rekke eller kjedehus.

Område B3 og B4

1.28 Bebyggelsen skal være frittliggende bolighus plassert 2 meter fra eiendomsgrense i nordøst.

Område B5

1.29 Bebyggelsen skal være rekke- eller kjedehus i to etasjer med hovedinngang på øvre etasjeplan med garasjer oppført i sammenheng med boligene.

1.3

1.31 Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

1.32 Garasjer skal oppføres min. 5 m fra eiendomsgrense mot veg. Bygningsrådet kan godkjenne garasjeplassering parallelt med veg i avstand min. 2 m fra eiendomsgrense mot vegen.

2. FRIOMRÅDER

2.1 Området omfatter kvartalslekeplass, nærlekeplasser, turveger, gangstier og vernesone mot landbruksområde.

2.2 På areal for kvartalslekeplass skal det anlegges ballfelt. Bygning for grendehus eller barnepark med tilhørende anlegg kan tillates oppført i området.

2.3 Areal merket "lek" på plankartet skal benyttes som nærlekeplasser, hvor anlegg av sandkasser og montering av lekeapparater og lignende tillates.

3. SPESIALOMRÅDE

Arealet skal benyttes til pumpeanlegg for vannforsyning.

4. FELLESOMRÅDE

Fellesområde skal være felles avkjørsel for eiendommene gnr 125, bnr 1, 3, 5, 7, 8, 9 og 10.

Sørumsand, den 6. mars 1986.

Reguleringsbestemmelsenes pkt. 1.1 er revidert i henhold til bygningsrådets vedtak av 13.3.86.

Reguleringsbestemmelsene er senere revidert jfr. bygningsrådets vedtak av 19.6.86.

Reguleringsbestemmelsene er revidert i henhold til bygningsrådets vedtak av 23.4.87.

Reguleringsbestemmelsenes pkt. 1.2 - 1.29 er revidert i henhold til bygningsrådets vedtak, sak nr 186/87 den 18.6.87.

Plan nr 76 H

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR FELT B2, ORDERUDÅSEN 1.

Bebyggelsesplanen og bestemmelsene er datert 08.12.03.

Bebyggelsesplanen for felt B2 med bestemmelser er vedtatt av Miljø- og Utviklingsutvalget: MU-sak 58/03, den 16.12.03.
Disse bestemmelsene gjelder i tillegg til reguleringsbestemmelsene for Orderud.

Reguleringsformål

Området reguleres til:

Byggeområder	- konsentrert småhusbebyggelse
Fellesområder	- felles trafikk-, parkerings- og garasjearealer - felles lek - annet fellesareal

§ 1 På plankartet er planområdet delt i to; det ene feltet er benevnt A og det andre B. A omfatter eiendommene gnr.125, bnr.66 og gnr.125, bnr.124. B omfatter eiendommene gnr.125, bnr.20 og gnr.125, bnr.64. Alt fellesareal på A er felles for hele A. Alt fellesareal på B er felles for hele B.

§ 2 Det er avsatt en garasjeplass pr. bolig. Garasjer skal oppføres der de er vist på plankartet. Mindre justeringer på trafikkarealer, parkeringsplasser og plassering av garasjer, kan aksepteres, dersom prosjekteringen viser at dette er fornuftig, og at samlet parkeringsdekning opprettholdes.

§ 3 Garasjer skal oppføres med saltak. Hver garasjegruppe skal byggemeldes samlet. En garasjegruppe består av garasjer som ligger vegg i vegg. Bygging av garasjer i felt A forutsetter opparbeidelse av ny avkjøring fra Furulundveien og oppretting og opparbeidelse av hele parkeringsplassen.

ambita

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/325/84/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.11.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/325/84/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 25.11.2025
Orderudlia
Orderudveien
Høglisvingen
Høgliveien
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



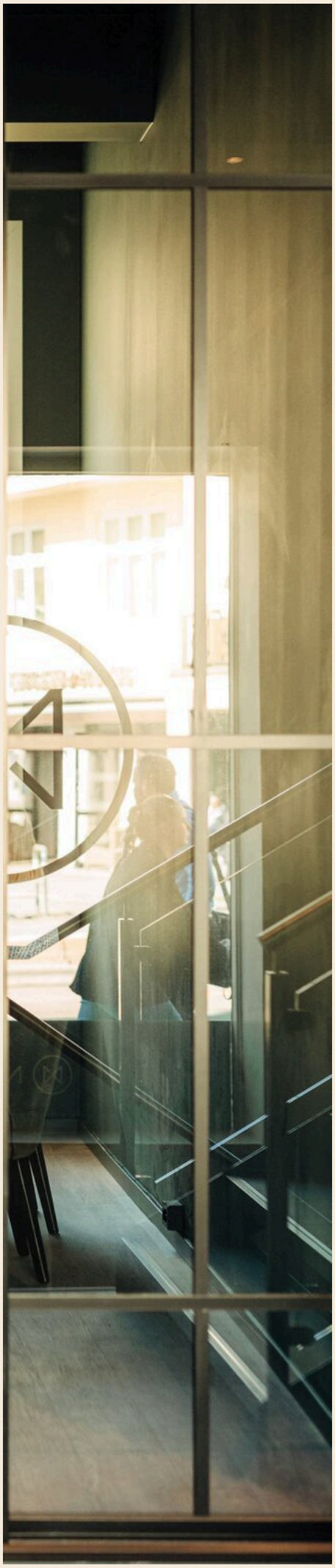
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

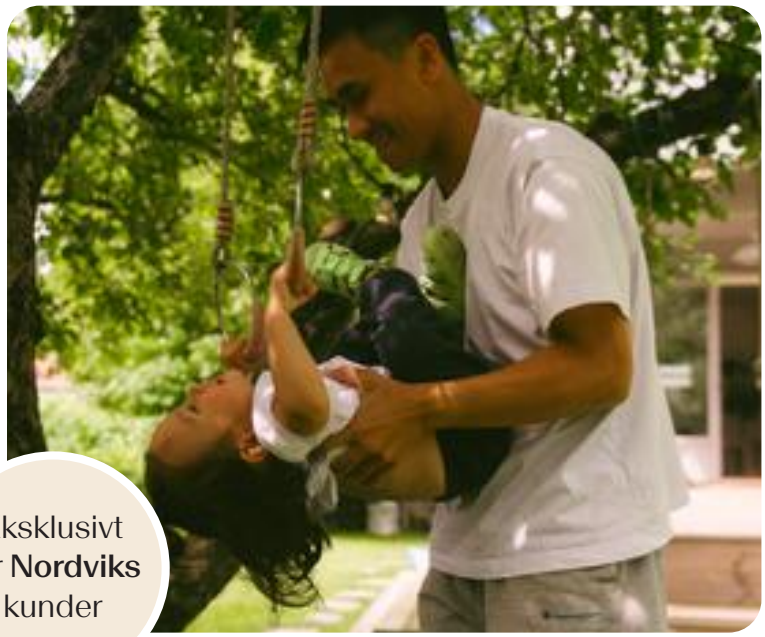


Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (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 salgsoppgaven, 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.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Avtrekksvifter 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.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0406/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Orderudlia 10 1920 SØRUMSAND
Matrikkel: Gnr 325, bnr 84 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Henrik Bredo Larsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
h.larsen@nordvikbolig.no
936 27 522



Martin Eilertsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
m.eilertsen@nordvikbolig.no
992 74 585

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: