

Strømmen

Selveier
Sørjordet 17



PROSPEKT PÅ MOBIL:
SEND "BOLIG 31108093" TIL 09999

1.980.000,-



Ansvarlig megler: Stig Vesterheim
Mobil: 95 72 65 69
E-post: Stig.Vesterheim@dnbnoreiendom.no
Avdeling: Strømmen
Telefon: 67 83 38 40
Fax: 63 80 19 99

Prisantydning	kr. 1.980.000,-
Omkostninger	kr. 57.530,-
*Totalkostnad	kr. 2.037.530,-

BRUTTOAREAL
96

OPPFØRT
1993

EIENDOMSTYPE
Selveier

Pen 4- roms selveiet
endeleil. Innholdrikt m/god
standard. Terrasse, hage og
p- plass.

* Totalkostnaden er stipulert

Velkommen til visning i Sørjordet 17!

BELIGGENHET

Leiligheten har beliggenhet i attraktivt og vel-etablert boligområde. Sentralt, rolig, solrikt og svært barnevennlig (innerst i blindvei).

Gangavstand til barnehager, skoler (trygg skolevei), friareal, Rettenparken (leke-/ballplass), idrettsanlegg, svømmehall og Bråteåsen med lysløype/ turterreng.

Sentralt med kort avstand til offentlig kommunikasjon (tog og buss) og Strømmen sentrum med bl.a. restauranter, kafeer, treningssenter, bibliotek og populære Strømmen Storsenter med alle bymessige fasiliteter.

3 km til Lillestrøm. 20 km til Oslo sentrum. 34 km til Oslo Lufthavn Gardermoen.

INNHold

Lys og pen 4- roms selveiet endeleilighet i 1. etg. Innholdrikt med bl.a. 3 soverom, pent kjøkken med integrert hvitevarer, stort flislagt bad, vedovn, varmepumpe og 3 boder. Solrik sydvestvendt markerrasse (50 kvm), hagedel og biloppstillingsplass.

1. etg: Entre, gang med skyvedørsgarderobe, 3 soverom (2 med skyvedørsgarderobe), bod, stort flislagt bad, delvis åpent kjøkken med spiseplass og stue med vedovn og utgang til stor markterrasse og hage.

1 utvendig bod ved inngangsparti (5 kvm).
1 utvendig bod (7 kvm) med adkomst fra markterrasse.

STANDARD

Leiligheten er godt vedlikeholdt, og har normalt god standard. Pent kjøkken og bad. Integrerte hvitevarer på kjøkken. Vedovn og varmepumpe. Skyvedørsgarderobes.

Gulv: Laminatgulv, vinyl og fliser. Vegger: Tapet/malt, panel, brystningspanel og fliser.
Tak: Lysmalte flater.

Kjøkken: IKEA Faktum Lys Bjerk takhøy innredning med lyslist, vitrinerskap, nedfelt oppvaskkum, laminat benkeplate, fliser over benk og avtrekssvifte. Integrert komfyrtopp, ovn, microbølgeovn, såpedispenser og oppvaskmaskin. Ny kjøkkeninnredning i 2003.

Bad/VVS- installasjoner: Flislagt bad med gulvvarme, badekar, heldekkende servant,

baderomsinnredning, veggmontert wc, plass for vaskemaskin og mekanisk avtrekk. Oppusset bad i 2002. 200 liters varmtvannsbereder plassert i bod.

Annen standard: Kabel- TV (TV- uttak på stue og alle soverom). Mulighet for bredbånd/ADSL. 3 nye skyvedørsgarderobes i 2004. Varmepumpe montert 2004/2005. Opplegg for alarm med mulighet for tilknytning til vaktelskap. Mekanisk boligventilasjonsanlegg for kjøkken og bad. Sikringsskap med jordfeilbryter og automatsikringer. Brannslukningsapparat og røykvarsler.



Sørjordet 17

FAKTA OM EIENDOMMEN

OPPDRAK

31108093

EIEFORM

Eiet

VERDITAKST

2.100.000,-

LÅNETAKST

1.850.000,-

LIGNINGSVERDI

331.245,- for år 2007

EIENDOM

Sørjordet 17, 2010 STRØMMEN. Gnr. 75, bnr. 45, snr. 1 i Skedsmo kommune.

EIER

Rune Kristiansen.

ADKOMST

Se kart.

TOMTEN

Tomteareal: 16514 kvm

Tomtetype: Eiertomt

Felles eiet tomt på 16514 kvm ref. Skedsmo kommune.

Tomten er barnevennlig med lekeplass, ballplass og ingen gjennomgangstrafikk.

Eier disponerer egen hagedel med direkte adkomst fra markterrasse. Hagen er pent opparbeidet og beplantet. Støtte/pyntmur i murblokker.

BEBYGGELSEN

P-ROM: 85 kvm Entre, gang, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.

Bruksareal: 89 kvm

Bruttoareal: 96 kvm

Byggeår: 1993

Bygningen er normalt godt vedlikeholdt.

Utleie:

Reguleres av eierseksjonsloven. Utleie av seksjonen er lov ref. styreformann.

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Sørjordet 9-19, datert 25.10.1993.





Sørjordet 17

BYGGEMÅTE

Støpt plate/betong fundamenter. Vegger i Permaform og bindingsverk, utvendig kledd med panel. Etasjeskillere i betong. Sperretak tekt med takstein. Isolerglass. Ytterdør med glassdør og sikkerhetslås.

FELLESKOSTNADER

Andel fellesgjeld: 169,- pr. 31.12.2007

Felleskostnader: 1.065,-/mnd

Andel fellesformue: 8.169,- pr. 31.12.2007

Felleskostnader inkluderer: Felles bygningsforsikring, betjening fellesgjeld, biloppstillingsplass, snømåking og utvendig vedlikehold.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter kr 7242,- pr. år. I dette inngår avgift for vann, avløp, renovasjon og pipe/tilsyn.

Eiendomsskat kr 588,- pr. år.

SAMEIE

Sørjordet boligsameie er et veldrevet sameie med 38 boligseksjoner fordelt på 6 bygninger. Se sameiets hjemmeside (www.sorjordet.com) for nærmere informasjon.

Forretningsfører: Consis, tlf. 63894990.

Megler har kopi av innkalling til sameiemøte 2008 med regnskap, budsjett og årsberetning. Dette kan interessenter få oversendt ved henvendelse til megler.

Sameiets vedtekter og husordensregler deles ut på visning. Spørsmål vedr. dyrehold rettes til megler.

VEDLIKEHOLD/TILSTAND

Se takst og egenerklæringsskjema.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Gulvvarme bad. Vedovn i stue. Varmepumpe (luft til luft).

PARKERING

1 fast biloppstillingsplass på felles parkeringsplass. Gjesteparkering.

OVERTAGELSE

Etter nærmere avtale.

VEI, VANN, AVLØP

Vei: Offentlig/privat.

Vann: Offentlig.

Avløp: Offentlig.

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan/vedtekter for reguleringsplan.

DIVERSE

Hovedleverandør av kabel- TV signaler til enhetene i sameiet er kabelleverandøren Get. Kabel-TV er ikke inkludert i fellesutgiftene.

TINGLYSTE BESTEMMELSER

Servitutter i grunn:
- Dagboknr. 30, tinglyst: 05.09.1927. Bestemmelse om vannledning. Overført fra knr. 0231, gnr. 75, bnr. 45. Gjelder denne eiendom med flere.
- Dagboknr. 256, tinglyst: 12.01.1988. Erklæring/avtale. Bestemmelse om kloakkledning. Rett for kommune til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv. Med flere bestemmelser. Overført fra knr. 0231, gnr. 75, bnr. 45. Gjelder denne eiendom med flere.
- Dagboknr. 16614, tinglyst: 16.12.1993. Erklæring/avtale. Rettighetshaver: knr. 0231, gnr. 75, bnr. 372. Bestemmelse om graving for rørledninger og kabler. Bestemmelse om vedlikehold. Bestemmelse om adkomstrett. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Gjelder denne eiendom med flere.

OMKOSTNINGER

Dokumentavgift til staten	
2,5% av kjøpesum:	kr. 49.500,-
Tinglysning hjemmelsdokument:	kr. 1.548,-
Tinglysning pantedokument:	kr. 1.935,-
Attestgebyr:	kr. 172,-
Registrering av eierskifte:	kr. 4.375,-
Totalkostnad:	kr. 57.530,-

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Ved kjøp av fast eiendom innbetales 10 % av kjøpesummen ved kontrakts underskrift dersom ikke annet er avtalt. Den resterende del av kjøpesummen innbetales ved overtagelse.

FINANSIERING

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DnB NOR Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

VISNING

Som annonsert evt. etter avtale med megler.





ANSVARLIG MEGLER

Stig Vesterheim

.

E-post:

Stig.Vesterheim@dnbnoreiendom.no

(a:) 67 83 38 38

(m:) 95 72 65 69

AVDELING

Strømmen

Adresse:

Strømmen, Strømsveien 70, 2010 Strømmen

(tel.): 67 83 38 40

(fax:) 63 80 19 99

SAKSOPPLYSNINGER

Oppdrag: 31108093

Salgsoppgavedato: 07.10.08

VEDLEGG

Takst

Egenerklæring

Nabolagsprofil

Kartskisse

Opplysninger fra forretningsfører

Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.





VIKTIG INFORMASJON

SALGS- OG BETALINGSVILKÅR MV.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Interessenter oppfordres til en grundig besiktigelse av eiendommen gjerne sammen med sakkyndig. Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. Avhendingsloven §3-9. Dette betyr bl.a. at det kun foreligger en mangel når:

- Kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
- Videre kan det foreligge en mangel når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, eller når tomtearealet er vesentlig mindre enn oppgitt.

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto før overtagelse. 10 % av kjøpesummen forutsettes innbetalt som forskudd ved underskrift av kjøpekontrakt. Kjøper er innforstått med at selger har råderetten til forskuddsbeløpet og at renter av beløpet tilfaller selger. Forskuddsbeløpet må være fri kapital.

Det forutsettes at kjøpet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Selger har tegnet eierskifteforsikring for sitt ansvar etter avhendingsloven av 3. juli 1992 nr 93 og/eller kjøpsrettslige ansvar etter gjeldende lovgivning for salg av andels-/aksjeleiligheter. Forsikringene gjelder i 5 år fra overtakelsestidspunktet. Forsikringssum er begrenset oppad til kr 2.000.000,-. Selgers egenerklæring er vedlagt denne salgsoppgaven 1). Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingslovens § 3-10 (kjøpslovens §20).

FORMIDLING

DnB NOR Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DnB NOR Bank ASA for formidling av lånekunder. Kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden.

BUDGIVING

Ifølge forskrift om eiendomsmegling §6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Forøvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

MEGLERS VEDERLAG

Meglernes vederlag er avtalt til 1,6 % provisjon av salgssum
Markedspakke kr 6900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 6900,-
Visningshonorar kr 940,-
Antall visning inkl. i provisjonen: 3 stk.

PLANSKISSE



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fingert for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredning.



Verdi- og lånetakst over

Sørjordet 17

2010 STRØMMEN

Gårdsnr. 75 Bruksnr. 45 Seksj.nr. 1

Eierbrøk: 89/3214

SKEDSMO KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

4-roms endeleilighet i 1. etasje, med sydvestvendt markterrasse. Trappfri adkomst. Disponerer egen hageparsell.
Biloppstillingsplass.

Fin beliggenhet på Sørjordet/Sagdalen, mellom Strømmen og Gamle Skjetten. 3 km til Lillestrøm, med det meste av bynære fasiliteter. 20 km til Oslo sentrum. 34 km til Oslo Lufthavn.

Kort vei til Bråteåsen med lysløype, friareal, Rettenparken, idrettsanlegg, treningssenter, svømmehall, buss, tog, barnehage, skole og butikker og Strømmen Storsenter.

Fine turmuligheter langs Nitelva, lysløype på Skjettenåsen.

Skjetten barneskole. Stav ungdomsskole. Strømmen videregående skole.

Solrik og barnevennlig område. Pent opparbeidet og beplantet hageparsell. Støtte/pyntemur i murblokker
Fellesareal med lekeplass, ballplass og sittebenker.
Gjesteparkering.

Blindvei.

Leilighet i attraktiv boligområde. Omkringliggende boliger er i småhusbebyggelse.

I rapporten er det oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Sørjordet Boligsameie består av 38 boligseksjoner, fordelt på 6 bygninger.

For utfyllende opplysninger om sameiet, henvises til forretningsfører, årsberetning, husordensregler, vedtekter med mer.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	2 100 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 850 000

15.09.2008

Roger Andersen

Takstmann/Bygg- og tømrermester

ISO-/Veritas sertifisert for Boligsalgsrapportering





Eiendom: Gårdsnr. 75 Bruksnr. 45 Seksj.nr. 1 KOMMUNE SKEDSMO
Adresse: Sørjordet 17, 2010 STRØMMEN

Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Egne forutsetninger

Undertegnede er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer for NTF. Det elektriske anlegget og røropplegg er ikke vurdert. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene.

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå.

Besiktigelsen ble foretatt med de begrensinger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk på befaringsstidspunktet. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander med mindre åpenbare grunner forelå for eventuelt å avdekke andre feil eller mangler enn de som er mulig å observere ved en normal besiktigelse. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt.

Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer.

Arealer er angitt etter målreglene i NS3940:2007, med endringer etter retningslinjene til NTF.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940.

Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen.

Rekvirent

Rekvirert av: Rune Kristiansen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 11.09.2008
- Eier
- Roger Andersen Takstmann

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Tidligere takst
EDR per 16. august 2008
Andre dok./kilder: Eier

Eiendomsdata

Sameiets navn: Sørjordet Boligsameie
Forretn.fører: Consis Lillestrøm, 63 89 49 90
Fellesutg. pr mnd.: Kr 1 065 - Inkludert felles bygningsforsikring, ytre vedlikehold og biloppstillingsplass.
Hjemmelshaver: Rune Kristiansen
Tomt: Eiet tomt. Areal 16 500 m² Tomtearealet er ca areal, kartforretning er ikke avholdt
Formue/fellesgjeld: Andel formue 8 169 - Andel fellesgjeld: 169 per 31.12.07



Eiendom: Gårdsnr. 75 Bruksnr. 45 Seksj.nr. 1 KOMMUNE SKEDSMO
Adresse: Sørjordet 17, 2010 STRØMMEN

Konsesjonsplikt: Nei
Adkomst: Offentlig/privat
Vann: Offentlig
Avløp: Offentlig
Regulering: Regulert område

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring.
Kommentar: Felles bygningsforsikring. Polisenummer ikke oppgitt.

Ligningstakst

Ligningstakst: Kr 331 245 År 2007

Bygninger på eiendommen Selveierleilighet

Byggeår: 1993. Byggeår hentet fra EDR

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no

De viktigste presiseringene er:

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.



Eiendom: Gårdsnr. 75 Bruksnr. 45 Seksj.nr. 1 KOMMUNE SKEDSMO
Adresse: Sørjordet 17, 2010 STRØMMEN

Selveierleilighet - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	96	89	85	4	
Annet					Markterrasse, 50 m ² . Utebod 7 m ² og 5 m ² .
Sum bygning	96	89	85	4	

Selveierleilighet - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Entré, gang, bad, 3 soverom, stue, kjøkken	Bod

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Selveierleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Selveierleilighet	
210 Grunn og fundamenter, generelt	Støpt plate på mark. Betong, antatt på fast grunn eller stabile masser.
225 Yttervegger	Vegger i Permaform og bindingsverk, utvendig kledd med panel. Isolerglass. Ytterdør med glassfelt og sikkerhetslås. Innvendige malte dører. Skade på en dør.
232 Takteknik og membraner	Sperretak tekt med takstein. Takflatene er ikke befart, type takbelegg er registrert fra bakkenivå.
253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist	Etasjeskillere i betong. Gulvoverflater: Laminatgulv, vinyl og fliser.
254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger	Tapet/malt, panel, brystningspanel og fliser.
255 Overflater på innvendig himling	Malte flater.
262 Balkonger	Markterrasse utført i impregnert tre (3x8"). Noe overbygd. Utebelysning. Sydvestvendt. Bod.
265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.	Vedovn i stue.
272 Kjøkkeninnredning	IKEA Faktum Lys Bjerk takhøy kjøkkeninnredning med lyslist, vitrineskap, vinhylle, nedfelt oppvaskkum, laminat benkeplate, fliser over benk og avtrekksvifte. Integrert komfyrtopp, ovn, microbølgeovn, såpedispenser og oppvaskmaskin. Ny kjøkkeninnredning i 2003. Det ble søkt etter fukt ved kjøkkenbenk med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjoner på fukt befaringsdagen.



Eiendom: Gårdsnr. 75 Bruksnr. 45 Seksj.nr. 1 KOMMUNE SKEDSMO
Adresse: Sørjordet 17, 2010 STRØMMEN

300 VVS-installasjoner, generelt	Flislagt bad med badekar, heldekkende servant, baderomsinnredning, veggmontert wc og plass for vaskemaskin. Gulvvarme. Mekanisk avtrekk.
	Oppusset bad i 2002.
	Det ble søkt etter fukt i tak/vegger med fuktindikator i baderommet. Måler viste ikke indikasjoner på fukt befaringsdagen.
	200 l varmtvannsbereder, plassert i bod.
320 Varme, generelt	Varmpumpe, luft til luft. Ny i 2004/05.
400 Elkraft, generelt	50 Amp hovedsikringer. Automatsikringer. Jordfeilbryter.
450 Elvarme, generelt	Elektrisk oppvarming. Gulvvarme i bad.
900 Annet	Kabel-TV. Mulighet for bredbånd/ADSL. 3 skyvedørgarderober med speildør, nye i 2004. Brannslukningsapparat og røykvarsler. Opplegg for alarm, med mulighet for tilknytning til vaktelskap. Mekanisk boligventilasjonsanlegg for kjøkken og bad. Sameiet har egen Internettadresse: www.sorjordet.com

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Andel felleskostnader:	12 780	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	8 000	
	Sum kostnader Kr:		20 780

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Selveierleilighet		1 520 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):		100 000
	Teknisk verdi uten tomt :		1 420 000
	Tillegg for normal tomteverdi:		700 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		2 120 000
	+ Andel av fellesformue:		8 169
	- Andel av fellesgjeld:		169
Teknisk nettoverdi:	Seksjonens tekniske nettoverdi Kr:		2 128 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 100 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 850 000

Egenerklæringsskjema

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven.

Vedlegg til Eierskifteforsikring – er del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet.

EIENDOMSMEGLER (MÅ FYLLES UT)

Eiendomsmegler stempel:	Stig Vesterheim DnB NOR Eiendom AS	Avdeling:	DnB NOR Eiendom AS
Meglers navn:	Stig Vesterheim		
Meglers oppdragsnummer:	31108093		

I følge Avhendingsloven plikter du å gi opplysninger om eiendommen som du kjenner til og som kan ha betydning for kjøpet og forsikringsselskapets risiko for ansvar. Vi ber deg av denne grunn om å besvare følgende spørsmål etter beste skjønn. Dersom eiendommen er et dødsbo skal boligsalgsrapport, tilstandsrapport eller tilsvarende vedlegges dette skjemaet.
Spørsmål 16-17 besvares kun av selgere av eierseksjoner/andelsleiligheter o.l.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig ☐	Tomt ☐	Hytte/Fritidsbolig ☐	Rekkehus ☐	To/Fiermannsbolig ☐			
Selveierleilighet ☒	Andelsleilighet ☐						
Gnr.:	75	Bnr.:	45	Seksjonsnr./andelsnr./aksjenr.:	1	Festenr.:	
Kommune:	SKEDSMO						
Adresse:	SØRJØDET 17					Postnr.:	2010
Sted:	STRØMMEN						
Byggeår:	1993	Når kjøpte du boligen?	2000	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8 år		
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet hus-/hjemforsikring? VEDA GENSIDERE FORSIKRING							
Er det tegnet supervillaforsikring eller hussoppforsikring? Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke ☒							
Polise-/avtalnr.:							
Hvis dødsbo, kryss her:	☐	Avdødes navn:					

SELGEREN

Selger 1							
Etternavn:	KRISTIANSEN			Fornavn:	RUNE		
Tlf. Priv.	63841588	Arb.	23242831	Mobil:	46409288	Fax:	
Ny adresse:	KARØVN		Postnr.:	2013	Sted:	SKJEFTEEN	
Selger 2							
Etternavn:				Fornavn:			
Tlf. Priv.		Arb.		Mobil:		Fax:	
Ny adresse:			Postnr.:		Sted:		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER		NEI	JA	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
1.	Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller sopp-skader?	X		
2.1	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?	X		
2.2	Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, hvem som har utført arbeidene, og om det ble skiftet sluk.	X		
3.	Kjenner du til problemer med ildsted/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, eller innkledd pipe?	X		
4.	Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen?	X		
5.	Kjenner du til tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør?	X		
6.	Kjenner du til setningsskader? (sprekker i mur, skjevheter i gulv eller lign.)	X		
7.	Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr?	X		
8.	Kjenner du til mangler ved el-anlegget/andre installasjoner?	X		
9.	Kjenner du til utettheter i terrasse/garasje/ tak/ fasade?	X		
10.	Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider, herunder også utvendige arbeider som for eksempel drenering, av ufaglærte personer?	X		
11.	Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/avløp og/eller elektrisk anlegg av ufaglærte personer?	X		
12.	Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	X		
13.	Kjenner du til manglende ferdigattest/ feil/ skader/påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?	X		
14.	Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?	X		
15.	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsrapporter utarbeidet de siste 5 år?	X		
SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG:		NEI	JA	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
16.	Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?	X		
17.	Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?	X		

Tilleggskommentarer:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 5.4 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om AmTrust International Underwriters Ltd sitt eierskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for AmTrust International Underwriters Ltd i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres.

SETT KRYSS:			
☒	Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest "Viktig informasjon til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring". Jeg bekrefter videre at eiendommen ikke selges som ledd i næring. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til forsikringsmegler.		
☐	Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring.		
Dato:	16/9-08	Sted:	Strømmen
Selger (1) sign.: Rune Kjørdam		Selger (2) sign.:	

BELIGGENHET

Tilhørighet

Kommune	Skedsmo
Grunnkrets	Retten 7
Kirkesogn	Strømmen

Steder i nærheten

Strømmen Kirke	1,1 km *
Skjetten	1,5 km *
Nebbursvollen	1,7 km *

Transport

Flyplass	Oslo Gardermoen	34,1 km
Sentralstasjon	Oslo S	19,2 km
Jernbanestasjon	Sagdalen	0,8 km *
Bussholdeplass	Svømmehallen	0,4 km *

Idrett/friluft

Idrettsanlegg	Skjetten skole aktivitetsanlegg	0,2 km *
	Stavbanen	0,4 km *
Treningssenter	Sportsbaren Treningssenter	1,4 km *

STEDER AV INTERESSE

Skoler

Skjetten skole (1-7 kl.)	0,3 km *
Stav skole (8-10 kl.)	0,5 km *
Strømmen videregående skole	0,9 km *
Lillestrøm videregående skole	2,5 km *

Barnehager

Løvehjerte barnehage (0-6 år)	0,4 km *
Skjettenbyen private familiebarnehage (0-5 år)	0,5 km *
Sesam private familiebarnehage (1-3 år)	2,2 km

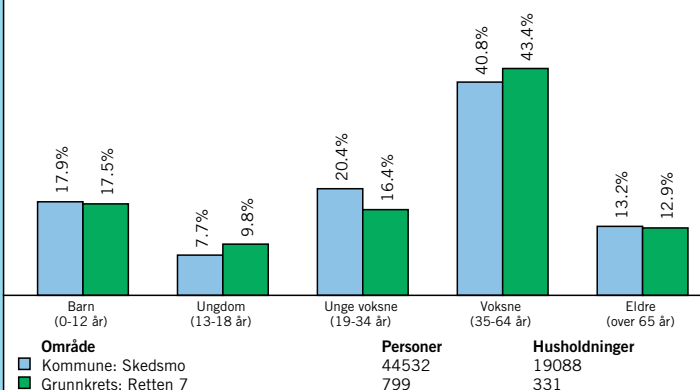
Varer/tjenester

Kjøpesenter	Skjetten Nærsenter	0,9 km *
Postkontor	Skjetten Postkontor	0,9 km *
Apotek	Alliance apotek Skjetten	0,9 km *
Vinmonopol	Strømmen Vinmonopol	1,4 km *
Dagligvare	Coop Mega Strømmen	0,6 km *
Kiosk/video	7-Eleven Strømsveien	0,9 km *
Bensin	Shell Skjetten	0,9 km *

DEMOGRAFI

Nøkkelopplysninger for nabolaget (Retten 7 grunnkrets)

Andel menn	47,9%
Andel kvinner	52,1%
Gj. snitt alder menn	38 år
Gj. snitt alder kvinner	38 år
Husholdninger med barn:	46,2 %
Husholdninger uten barn:	53,8 %
Gj. snitt byggeår:	1965
Gj. snitt tomtestørrelse:	814 kvm



KART



0300 GRUNNKART

SKEDSMO KOMMUNE



Gnr/Bnr(/Fnr): 71/45/0

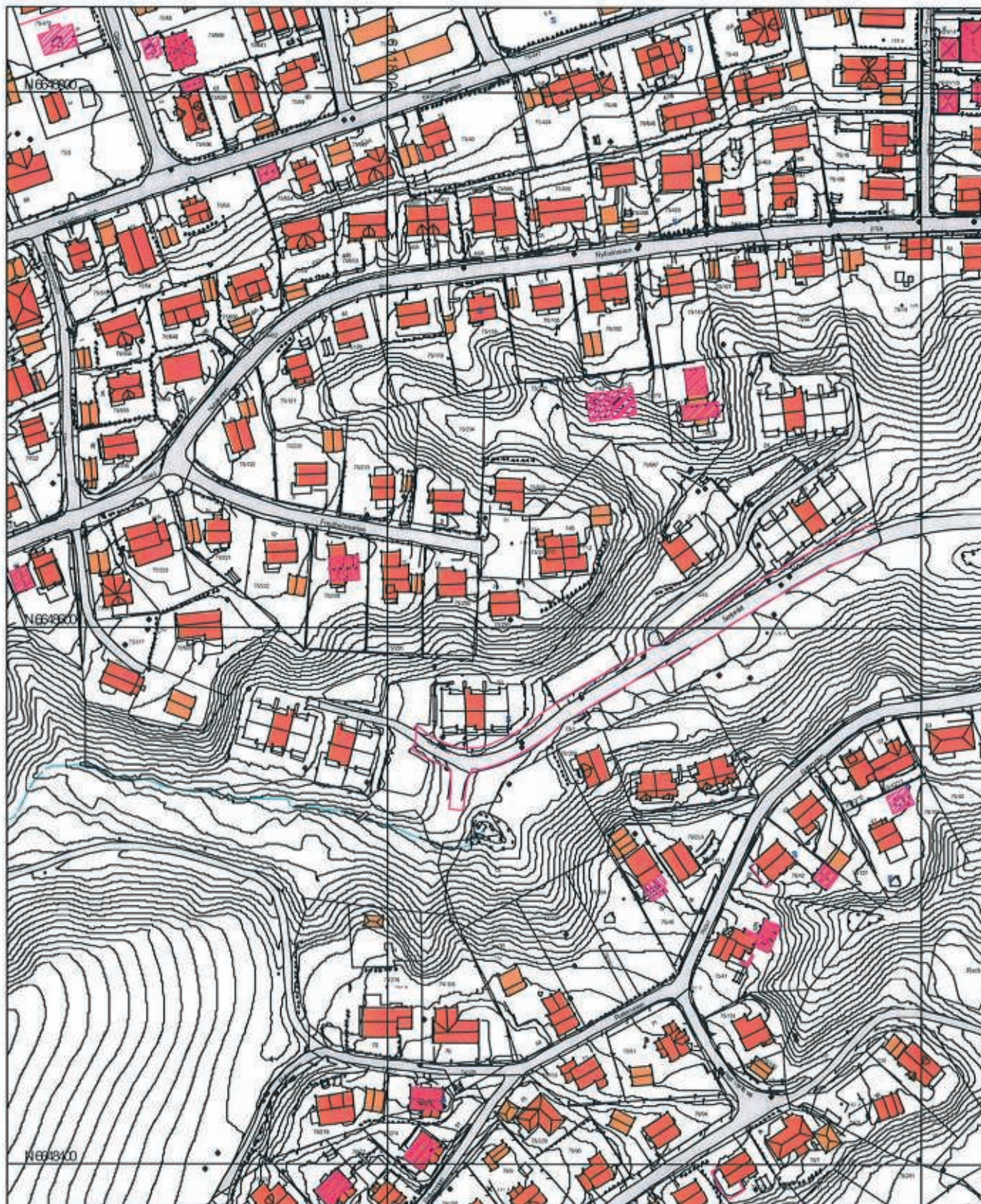
Dato: 12.09.2008

Målestokk: 1:2000

EUREF89
UTM sone 32



Teknisk sektor



1350 Reguleringsplan

SKEDSMO KOMMUNE

Gnr/Bnr(/Fnr): 75/45/0

Dato: 12.09.2008

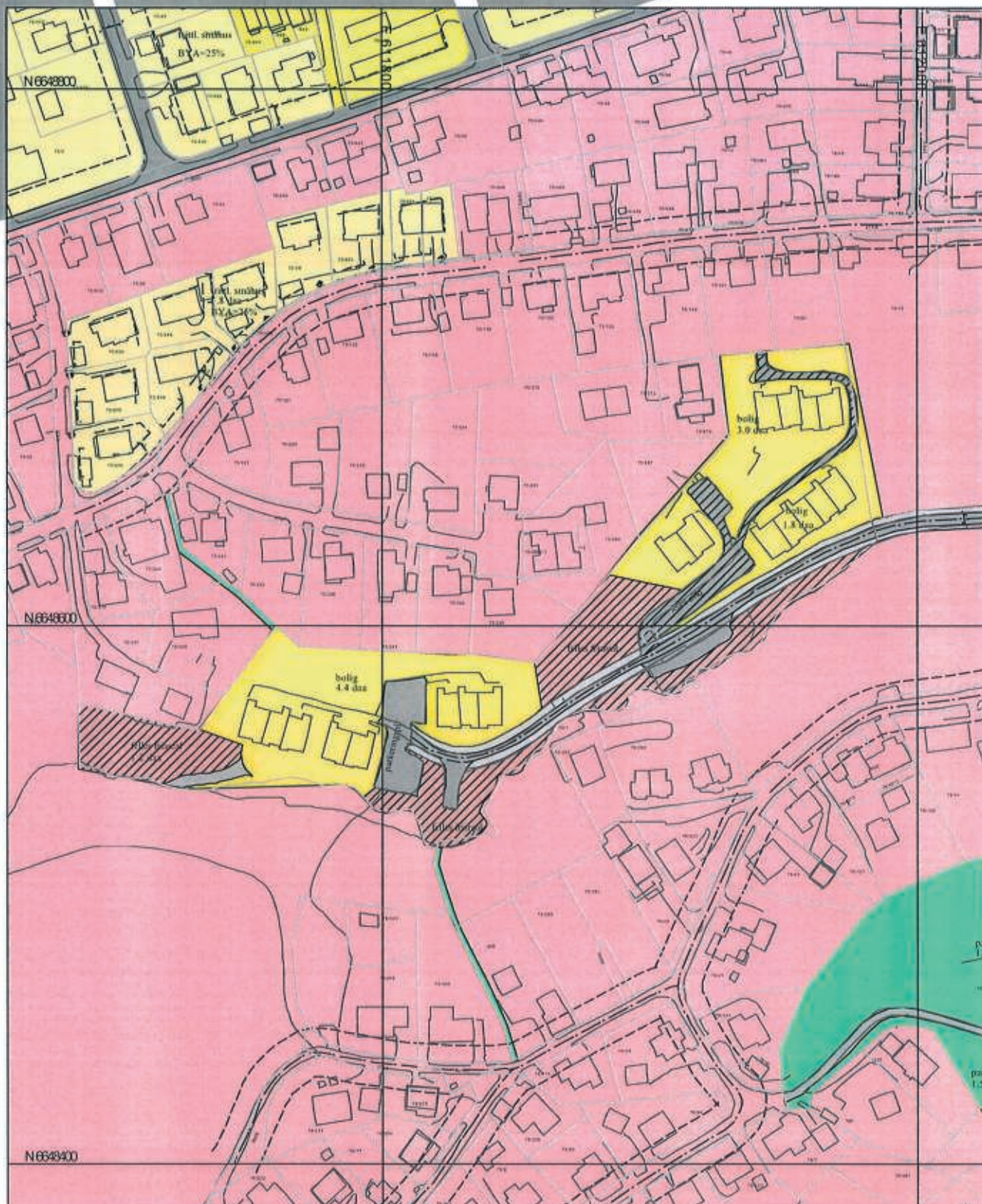
Målestokk 1:2000

EUREF89
UTM zone 32

Merknader: Reguleringsplankart.



Tehnisk sektor



Consis Lillestrøm AS
PB 334
2001 LILLESTRØM

DnB NOR Eiendom AS
v/Stig Vesterheim

18. september 2008

Deres ref.: 31108093/E108

LEILIGHET SOPPLYSNINGER – SAMEIET SØRJORDET

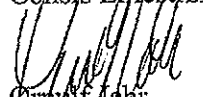
Det vises til Deres faks angående seksjon nr 1 i overnevnte sameie. Som forretningsfører kan vi gi følgende opplysninger om sameiet og om seksjonen:

- Det er ikke gjort vedtak i sameiet som begrenser stat eller kommunes eierandel i sameiet.
- Sameiet er forsikret i Gjensidige, polisenummer 2947538. Polisen har hovedforfall pr 15. januar.
- Det kreves ikke styregodkjenning til eierskifter, kun melding til forretningsfører.
- Månedlige fellesutgifter kr 1.065.
- Sameiet har ikke felles pantelån.
- Seksjonens andel av fellesgjeld utgjorde pr 31.12.2007 kr 169 og andel formue kr 8.169.
- Vi kjenner ikke til planer i sameiet som medfører endring av fellesutgiftene, men budsjettet for 2009 vil bli utarbeidet av styret i løpet av høsten og denne vurderingen blir gjort under denne behandlingen.
- Fellesutgiftene er à jour pr september.
- Eierskiftegebyr til forretningsfører utgjør kr 4.375, inkludert merverdiavgift, kto 1822.29.68212. Gebyr for eierskifteopplysninger utgjør kr 500, inkl mva.
- Sameiet er ikke registrert i Foretaksregisteret.

Vedlagt følger årsmelding med regnskap for 2007, referat fra ordinært sameiermøte våren 2008 samt sameiets vedtekter og ordensregler.

Vi håper dette er opplysningene de søker og ønsker Dem lykke til med salget.

Med vennlig hilsen
Consis Lillestrøm AS



Ørulf Jahr
forretningsfører

A large rectangular area filled with a light blue grid pattern, resembling graph paper, intended for taking notes.

A large rectangular area filled with a light blue grid pattern, resembling graph paper, intended for taking notes.



Visning overalt

Første bud for deg som skal selge bolig, er at flest mulig får sjansen til å se den

Derfor legger vi i DnB NOR Eiendom stor vekt på markedsføring, både gjennom å vise boligen din i alle kanaler og gjennom å presentere den på en tiltalende og profesjonell måte. God markedsføring betyr mange på visning – og høy pris.

Kontakt DnB NOR Eiendom for visning i alle kanaler



www.dnbnoreiendom.no

Telefon 09999

DnB NOR
Eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
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.
9. 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.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer **ingen angreterett** ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ EIENDOMMEN:

Oppdragsnr.: 31108093		
Adresse: Sørjordet 17, 2010 STRØMMEN.		
gnr. 75, bnr. 45, snr. 1 i Skedsmo kommune.		
Megler: Stig Vesterheim	Mobil: 95 72 65 69	Faks: 63 80 19 99

Undertegnede 1:		Fpnr.:
Undertegnede 2:		Fpnr.:
Adresse:	Postnr./sted:	
E-mail privat:	E-mail arbeid:	
Telefon, privat:	arbeid:	mobil:

Gir herved bindende bud stort, kr kroner
 på ovennevnte eiendom med tillegg av off. omkostninger.

Finansieringsplan:

Kontant v/kontraktsunderskrift 10% av kjøpesum	kr
--	----

Långiver:

Referanseperson og tlf. nr.:

Egenkapital		kr

Kryss av her, dersom du ønsker

- ☐ et uforbindtlig tilbud på lån og finansieringsbevis i DnB NOR Bank ASA og tillater at kopi av dette bud oversendes banken.
- ☐ en uforbindtlig prisvurdering av nåværende bolig.

Eventuelle forbehold/forutsetninger:

Dette budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven for eiendommen.

Ønsket overtagelsestidspunkt:	Budet gjelder til og med den kl. Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 1500 (akseptfrist)
-------------------------------	--

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger eller megler er gjort kjent med budet. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen dersom han krever det, få opplysninger om min identitet, på de vilkår som fremkommer av vedlagte "Forbrukerinformasjon om budgivning" pkt. 9.

Sted/dato	Budgiverens underskrift	Budgiverens underskrift
-----------	-------------------------	-------------------------



