PROAKTIV



KNEIKA 2A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

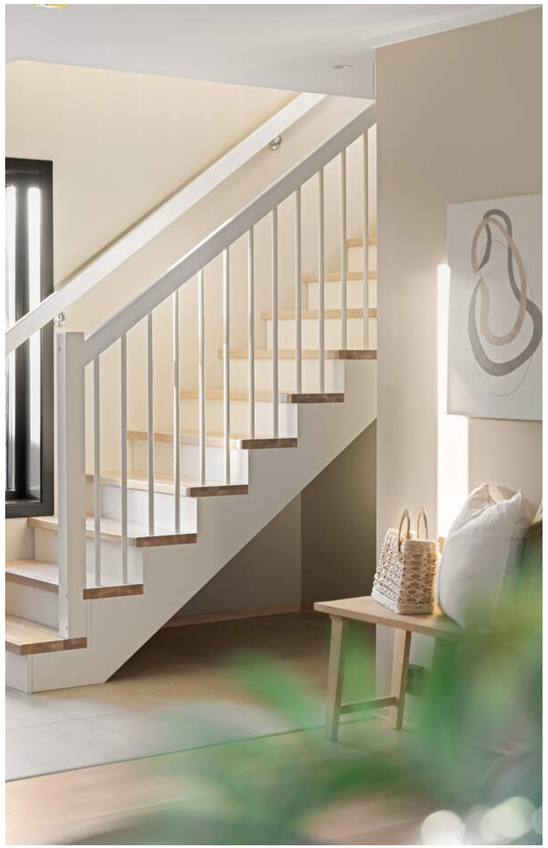
BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Kneika 2A, 1923 SØRUM

Gnr./Bnr.: Gnr. 213, bnr. 194, Snr. 1 i Lillestrøm kommune

Prisantydning: 5.500.000,-

Omkostninger: 44.990,-

Totalpris: 5.544.990,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2026

Soverom: 2

BRA: 129 m²

BRA-i: 122 m²

Garasje/Parkering: Svært gode parkeringsmuligheter på gruset gårdsplass i front av huset.

Tomt: 425 m²

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
5 Leder/megler
7 Kontorets side
8 Nærområdet
12 Fasade/ute
16 Inngang
18 Stue og kjøkken
28 Soverom
32 Baderom
36 Plantegninger
38 Boligen i bilder
40 Kjerneinformasjon
46 Vedlegg
76 Seksjonering
84 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgsprosessen ble profesjonelt utført fra start til slutt.”

“Valget av Rune Emilsen som megler fra Proa var for oss en svært tilfredsstillende opplevelse. Emilsen opptrådte svært profesjonelt og fulgte oss opp gjennom hele salgsprosessen. Vi kan trygt anbefale Proaktiv videre til venner og bekjente, og vi kommer til å bruke Proaktiv
igjen ved en senere anledning.“

Marcus Dawes Albrigtsen

“Hele veien hadde vi inntrykk av at megler var profesjonell og vi var trygg på at det hele gikk riktig for seg.”

Trygve Lauritsen

“Resultatet ble langt over forventningene!”

“Å føle seg så trygg i forbindelse med et boligsalg som vi gjorde er uvurderlig. Vi hadde full tillit til vår megler under hele prosessen og resultatet ble langt over forventningene!”

Kathrine Tuset Jenssen

“Han gav meg trygghet som selger og hele prosesse foregikk med senkede skuldre.”

“Jeg opplevde prosessen som eksemplarisk. Megler framstod som proff med mye kunnskap i sitt felt, imøtekommende, tilgjengelig, høflig og veldig hyggelig. Han gav meg trygghet som selger og hele prosessen foregikk med senkete skuldre. Budrunden ble håndtert på særdeles god måte, og jeg oppnådde et resultat over all forventning. Videre oppga kjøper at meglers behagelige væremåte var medvirkende til ønske om kjøp. Samarbeid med takstmann og fotograf, var også godt - grundige, kom til tidspunkt og samarbeidet var utelukkende positivt. Det er ingen tvil om at jeg vil benytte meg av Proaktiv ved neste anledning og at jeg vil gi min største anbefaling til alle bekjente som skal selge/kjøpe.“

Marianne Arrowsmith Herrmann

“Super dyktig megler som kan faget sitt.”

“Vi både kjøpte og solgt med Rune Emilsen i spissen. Super dyktig megler som kan faget sitt. Anbefaler Proaktiv /v Rune til alle som skal selge bolig.”

Kim-Remi Strømberg

“Vi valgte Rune Emilsen og Proaktiv foran fire andre meglerhus.”

“...Dette var som følger av Rune utstrålte trygghet og selgerteft, men også skilte seg markant ut fra de andre kandidatene som en særdeles avbalansert person, som vi følte ville være fordelaktig for å kunne nå ut til en stor bredde av potensielle kjøpere.
Rune innfridde til de grader, og vi er veldig fornøyde med jobben han gjorde.”

Runar Berglund

“Dyktige, hyggelige og svært god kommunikasjon mellom meg som kjøper.”

Trude Helen Olsen

“Rask og profesjonelt gjennomført prosess.”

“Alt gikk smurt, fra befaring til takstmann,
styling, foto, visning og budrunde. Godt fornøyd med megler Rune Emilsen som jeg trygt kan anbefale til andre.”

Lasse Sabel

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner/Eiendomsmegler MNEF: Rune Emilsen



Rune Emilsen
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 916 63 383
E-post: re@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

HELT NYTT OG UBRUKT

Rune Emilsen har en bachelor i Eiendomsmegling fra Handelshøyskolen BI i Nydalen. Rune har, som en del av Romerikes største meglerkjede, lagt sin stolthet i å gjøre dette med en grundighet, presisjon, innsats og strategi som gir det optimale resultat.

Emilsen er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver gang. Som kunde av Emilsen får du en hardtarbeidende, direkte og målbevisst megler som alltid har trygghet, effektivitet og maksimalt resultat i fokus.

«Fornøyde kunder er Runes beste referanse! Du som kunde fortjener å oppleve en eiendomsmegler som prioriterer deg og din bolig, som kjenner lokalmarkedet og som kan faget».

Nyoppført og delikat familiebolig på Lørenfallet.

Velkommen til en moderne og romslig halvpart av en tomannsbolig fra 2025.

Boligen er helt ubrukt og holder en gjennomgående høy standard, med moderne interiør og en optimal planløsning fordelt over to etasjer. Første etasje samler boligens sosiale soner med stue, spisestue og kjøkken, sammen med entré, wc og teknisk rom/vaskerom. I andre etasje er det ytterligere en stue, bad og to soverom.

Ute får man romslige og usjenerte uteareraler med to terrasser, hageareal og svært gode parkeringsmuligheter.

Området har svært gode kvaliteter for en barnefamilie med kort gangavstand til skole, barnehage, buss og lokale fritidsaktiviteter, samtidig som alt av bymessige fasiliteter ligger en rask kjøretur unna.

Partner/Eiendomsmegler MNEF
Rune Emilsen

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet
Proaktiv Eiendomsmegling avdeling Lillestrøm er lokalisert i Lillestrøm sentrum i kundevennlige og moderne lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm
Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse, motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal i begynnelsen av Storgata mot jernbanestasjonen. Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle som spaserer forbi hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til ey av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger bolig til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtekt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: *Lillestrøm* / ***Område:*** *Lørenfallet*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Tomannsboligen i Kneika ligger sentralt til på Lørenfallet med det meste av hverdagens nødvendigheter i kort gangavstand. Kun 3 minutter fra døren ligger både Extra-butikk og Kiwi. I nærområdet ligger også Meierigården Kro og Selskapslokaler, som er et lokalt samlingssted for servering og arrangementer. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud er det kort vei til Sørumsand sentrum med bl.a. Fokus senter med Coop Extra, Vinmonopolet, Vitusapotek, Interoptik, Floriss, Eurosko, Norli, Nille og Carinas Café. I sentrum finnes også flere spisesteder og andre lokale servicetilbud.

Fra boligen er det ca. 250 meter til nærmeste bussholdeplass, Lørenfallet. Herfra går det bussforbindelser blant annet til Sørumsand stasjon, hvorfra toget tar rundt 30 minutter til Oslo S. Det er også gode forbindelser videre fra Lillestrøm, som er et viktig knutepunkt for kollektivtrafikken på Romerike.



OFFENTLIG TRANSPORT

Lørenfallet Linje 365, 368	3 min 0.2 km
Sørumsand stasjon Linje F1, R14	8 min 6.1 km
Oslo Gardermoen	23 min

DAGLIGVARE

Kiwi Lørenfallet	3 min
Coop Extra Lørenfallet Post i butikk, PostNord	3 min 0.3 km

VARER/TJENESTER

Fokus Butikksenter	8 min
Vitusapotek Sørumsand	8 min

SPORT

Stomperud Stadion / Lørenfallet tren... Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	4 min 0.3 km
Sørum skole Aktivitetshall, ballspill	14 min 1.2 km
Spenst Sørumsand	7 min
Trento Sørumsand	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nordli Barnehage - Lillestrøm Komm...	16 min





For den tur- og treningsglade byr nærområdet på mange fine muligheter. Langs Glomma finnes flotte turmuligheter, og ved Bingsfoss på Sørumsand kan man nyte fine sommerdager med sandstrender, svaberg og vakker beliggenhet ved elven. Området nedenfor Bingsfossen byr også på gode fiskemuligheter.

På Sørumsand ligger Kuskerudnebben friluftsbad, et

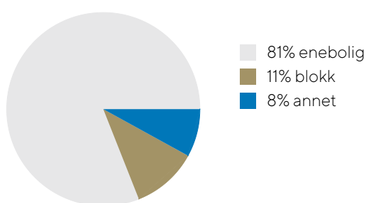
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

populært kommunalt utendørsbasseng med store gressarealer, garderober, dusjer og kiosk. Her ligger alt til rette for en forfriskende dukkert på varme sommerdager.

Sørum IL har sitt tilholdssted på Lørenfallet og tilbyr blant annet aktiviteter innen friidrett. Stomperud stadion ligger også i gangavstand fra boligen. I tillegg finnes et aktivt lokalmiljø med ulike lag og foreninger.
Det er videre kort vei til flotte friluftsområder langs Leira, med gode muligheter for turer og friluftsliv. Her ligger det til rette for både rolige rusleturer og mer aktive utflukter gjennom året.

Sørum skole er en barneskole som ligger idyllisk og landlig til i Lørenfallet, med nærhet til skog og fine turområder. Skolen har gode uteområder med blant annet ballbinge, fotballbane og lysløype. Vesterskaun skole ligger også i nærområdet, mellom Frogner og Lørenfallet. For ungdomsskoleelever ligger Bingsfoss ungdomsskole på Sørumsand. Her finner man også Sørumsand videregående skole, som tilbyr flere utdanningsprogram, blant annet studiespesialisering, medier og kommunikasjon, elektro og datateknologi, restaurant- og matfag samt teknologi- og industrifag.

BOLIGMASSE





Nordli barnehage ligger i landlige omgivelser ved Lørenfallet, med et flott uteområde og kort vei til nærliggende skog og turområder.

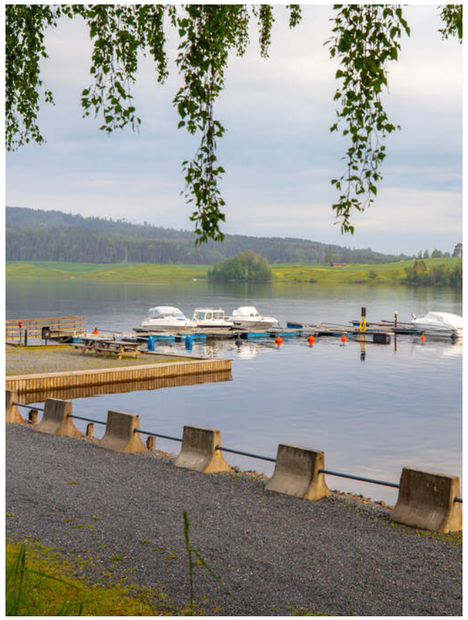
Bebyggelse
Sentralt boligområde bestående primært av eneboliger og småhusbebyggelse.
81% enebolig, 11% blokk og 8% annet.

SKOLER

Sørum skole (1-7 kl.) 170 elever, 10 klasser	13 min 1.1 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 23 klasser	7 min 5.6 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	8 min 6.1 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	16 min 18.1 km

BARNEHAGER

Nordli barnehage (1-6 år) 72 barn	15 min 1.3 km
Lunderåsen Fus barnehage (0-5 år) 73 barn	8 min 5.9 km
Frogner aktivitetsbarnehage (0-5 år) 32 barn	9 min 7.6 km

















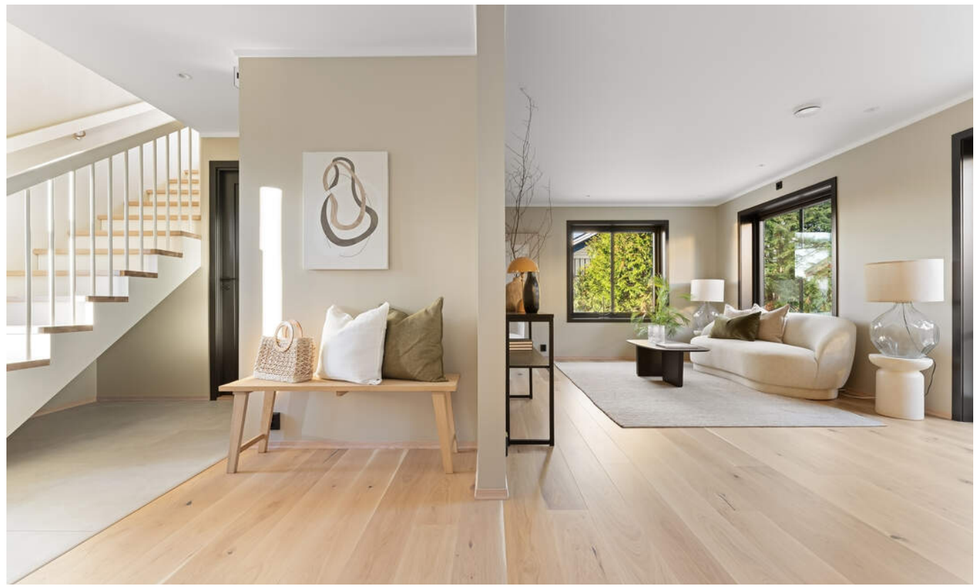






































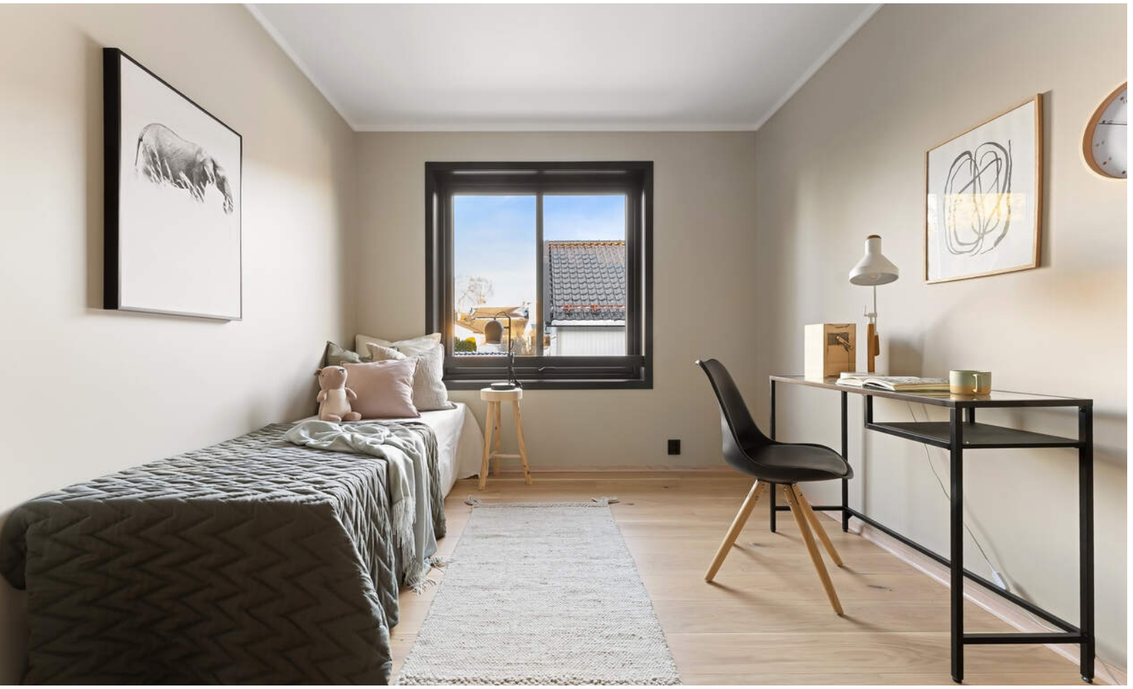




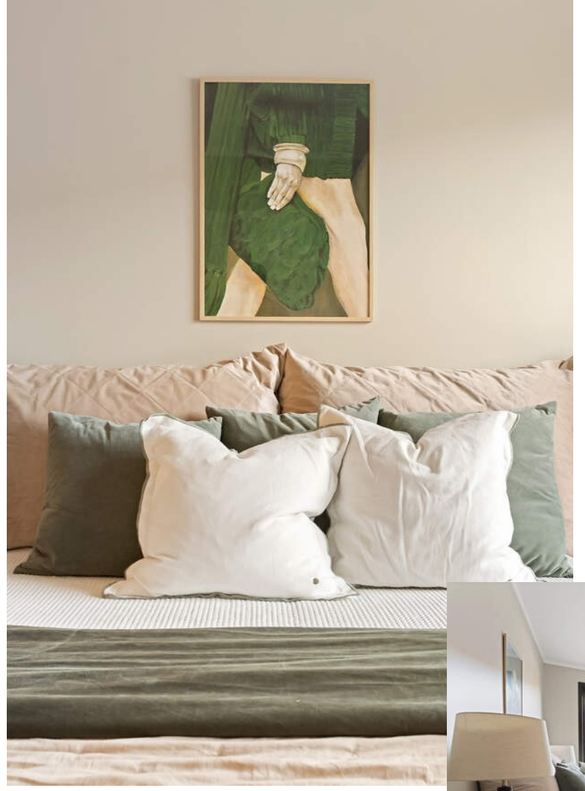


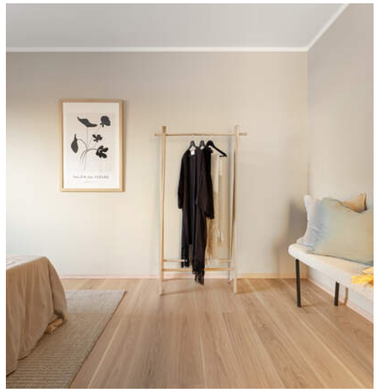


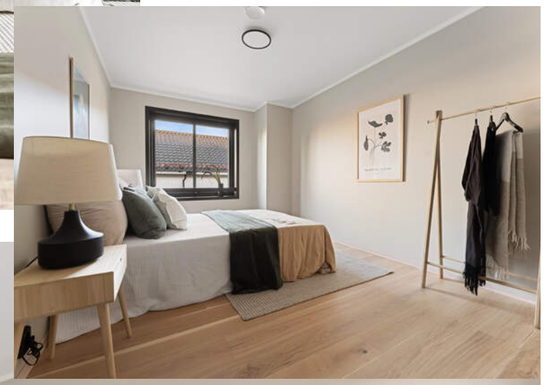








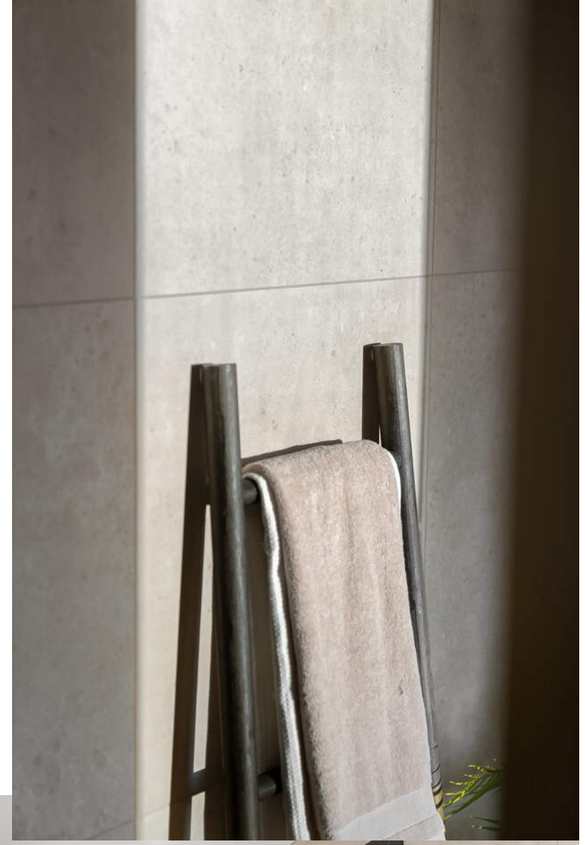














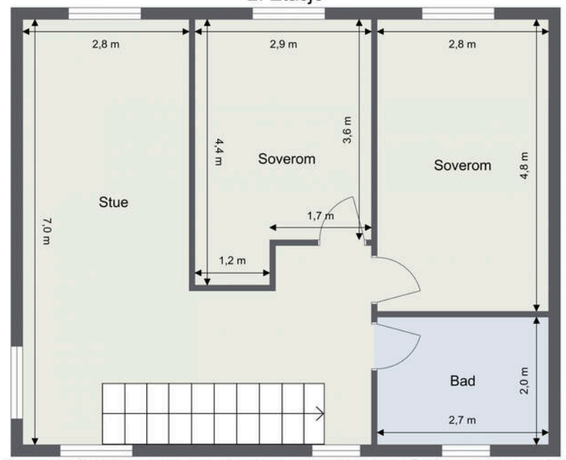






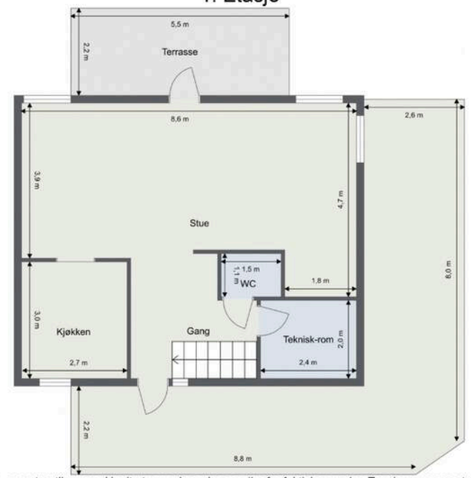
PLANTEGNINGER

Kneika 2A, 1923 Sørum
2. Etasje



Arealene som fremkommer i rommene er omtrentlige, maskinelt utregnede og kan avvike fra faktiske arealer. Tegningen er ment som en illustrasjon og er ikke måleriktig.

Kneika 2B, 1923 Sørum
1. Etasje



Arealene som fremkommer i rommene er omtrentlige, maskinelt utregnede og kan avvike fra faktiske arealer. Tegningen er ment som en illustrasjon og er ikke måleriktig.

PRAKTISK INFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen er nyoppført og det er ikke registrert noen tilfeller av tilstandsgrad 2 eller tilstandsgrad 3.

Boligen har fått følgende TG-IU:
Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og innehar fortsatt garanti fra utbygger.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Joachim Roar Tollefsen (befaringsdato: Fredag, 20. november 2026)

Parkering
Svært gode parkeringsmuligheter på gruset gårdsplass i front av huset.

Innhold
Boligen går over to plan og består av følgende;
1. etasje: gang, teknisk rom, kjøkken, stue og toalettrom.
2. etasje: bad, stue og to soverom. (stue 2 kan gjøres om til soverom ved en lettvegg)

Frittstående uthus/bod.
To terrasser.
Parkeringsplass.

Areal
Tomannsbolig
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

2. etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 45 kvm

Uthus/bod

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 7 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:
Innbydende inngangsparti med stor velkomstterrasse. Hallen gir et godt førsteinntrykk og har 60x60 fliser på gulvet, downlights i taket og lune fargetoner. God plass til ytterklær og sko. Et godt sted å komme hjem til.

Fra entreen er det praktisk inngang til et separat toalettrom og teknisk rom/vaskerom. Toalettrommet har parkettgulv, malte flater og balansert ventilasjon. Utstyrt med vegghengt toalett og servant nedfelt i skuffeseksjon. Speil med integrert belysning over.

Teknisk rom med flislagt gulv, sluk og malte veggflater. Rommet har en ca. 200 liters Høiax varmtvannstank, utslagskum og selvsagt opplegg for vaskemaskin.

Fra hallen blir man ledet inn til boligens sosiale allrom. En kombinert stue, spisestue og kjøkkensone med store vinduer, 1 stavs parkettgulv og moderne interiør - et smakfull innredet hverdagsrom med plass til hele familien. Her er det naturlige soner til spisebord og sofagruppe, og i den ene sonen er det også montert en lekker peis. Rommet er malt i beige-toner kombinert med sorte detaljer og karmer som bryter opp linjene. Midt i rommet er det også dør ut til terrassen og hagen.

Stilrent og helt nytt kjøkken fra Sigdal i egen sone med adkomst fra stuen. Innredningen har glatte fronter med minimalistiske håndtak, benkeplater i laminat og nedfelt kum i mørk utførelse. Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer som skaper et sømløst og ryddig uttrykk - ovn, platetopp, opppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

2. etasje:
I 2. etasje ligger ytterligere en stue med tilsvarende interiør som presentert i øvrige rom. Stuen fungerer som et ekstra spillerom for familien med god plass til sofagruppe med TV, eventuelt et hjemmekontor eller lekerom for de yngste. I 2. etasje ligger to gode soverom som begge har plass til seng, nattbord og oppbevaringsmøbler.

Delikat bad ved soveromsavdelingen med flislagte overflater, behagelig gulvvarme og downlights i taket. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant nedfelt i skuffeseksjon, speil med integrert belysning og regnfallsdusj i hjørnet med innfellbare dører.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmekabler på badet. Peisovn i stuen.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
425,00 m²

Beskrivelse av tomt
Uteområdene byr på to terrasseplattinger på henholdsvis ca. 12 kvm og 33 kvm. Den største plattingen ligger ved inngangspartiet og følger to av husets fasader. Her kan man nyte gode solforhold til sent på kvelden, med rikelig plass til utemøbler og grill. På husets bakside er det etablert en egen platting med utgang direkte fra stuen. Denne har videre forbindelse til hagen, som fremstår som skjermet og usjenert, med god plass til lek og opphold. På tomten står også et frittstående utehus/bod. I tillegg er det svært gode parkeringsmuligheter på egen, gruset gårdsplass foran boligen.
Se seksjoneringen for inndeling av uterealer.
Felles innkjøring med Kneika 2B.

Fellestomten på 346 kvm deles med Kneika 2B. (se seksjonering)

ØKONOMI

Info kommunale avgifter
Eiendommen er akkurat ferdigstilt, og kommunale gebyrer er derfor foreløpig ikke beregnet.
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.
Estimert kostnad på ca. 25 000,-/ 30.000,-.

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter. Estimert til kr.0 på denne enheten.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. Selv om ferdigattest / midlertidig brukstillatelse foreligger er det ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 16.11.2026.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3205/213/194/1:
22.03.1974 - Dokumentnr: 1765 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
RETTIGHETSHAVER Sørum kommune
Overført fra: Knr:3205 Gnr:213 Bnr:194
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2004 - Dokumentnr: 5415 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rettighetshaver: Sørum kommune
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:213 Bnr:194
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.2026 - Dokumentnr: 1365746 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aure & Valskaar AS
Org.nr: 980 132 455
Elektronisk innsendt

23.11.2026 - Dokumentnr: 1360655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/2

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område og er avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanen.
Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 500 000,00 (Prisantydning)

————————————————
5 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
25 000,00 (Dokumentavgift 2.5% av tomteverdi. (1.000.000,-))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
26 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
44 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
5 526 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 544 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 – 16 jf. bustadoppføringslova § 37.
Dersom boligen selges tidligere enn 6 mnd. etter fullførelse skal selger jfr. avhl. § 2-11 stille garanti tilsvarende bestemmelsene i bustadoppføringslovens §12 etter avtaleinngåelsen. I slikt tilfelle skal ikke kjøper innbetale noen del av kjøpesummen før garantien foreligger.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Mandag, 16. november 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

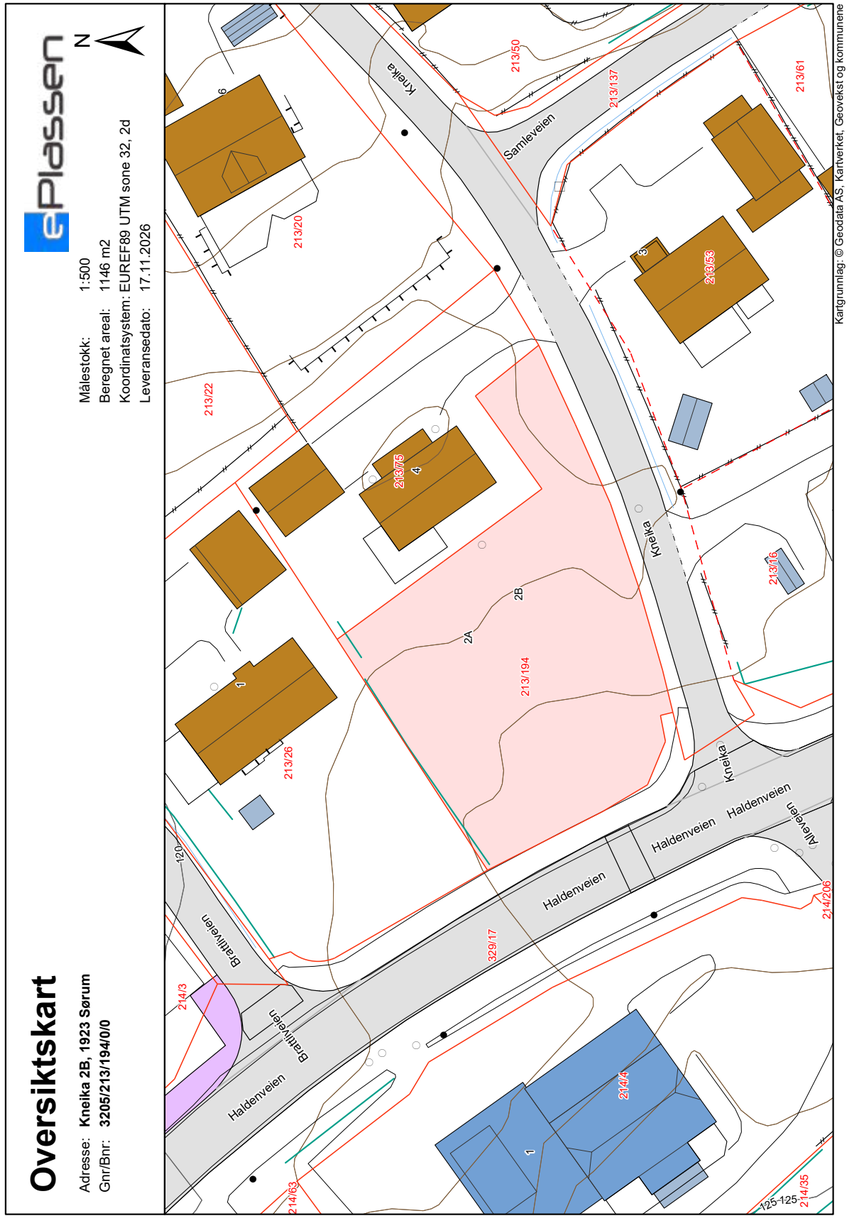
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Andre forsikringer
Frem til overtakelsen vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Forretningsfører vil etablere forsikring på vegne av av sameiet. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikringer av evt. særskilte påkostninger.

Dato salgsoppgave
24.11.2026

VEDLEGG


Oversiktskart
Adresse: Kneika 2B, 1923 Sørum
Gnr/Bnr: 3205/213/194/0/0
Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1146 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.11.2026
N
Kneika
Samleveien
Haldenveien
Brattliveien
Alleveien
213/50
213/137
213/61
213/20
213/22
213/53
213/75
213/16
213/194
213/26
214/3
214/206
214/4
214/63
214/35
329/17
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Kneika 2 A, 1923 SØRUM

LILLESTRØM kommune

gnr. 213, bnr. 194

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 20.11.2026 **Rapportdato:** 20.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20041-2114 **Eiendomsverdi ref nr:** LN1719

Foretak: Bad & Boligtakst AS **Takstingeniør:** Joachim Tollefsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bad & Boligtakst as

Bad & Boligtakst as er en takstbedrift som ligger lokalisert i Lørenfallet.
Joachim Tollefsen har 15 års erfaring fra byggebransjen som murer, byggeleder og daglig leder. Han har mesterbrev som murer, utdanning fra teknisk fagskole (bygg) og har de senere årene utdannet seg som takstingeniør ved Universitetet i Stavanger



Rapportansvarlig

Joachim Tollefsen

Joachim Tollefsen
Uavhengig Takstingeniør
post@badogboligtakst.no
913 15 705

Kneika 2 A, 1923 SØRUM
Gnr 213 - Bnr 194
3205 LILLESTRØM

Bad & Boligtakst AS
Hoelsvegen 14
1923 SØRUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Kneika 2 A, 1923 SØRUM
Gnr 213 - Bnr 194
3205 LILLESTRØM

Bad & Boligtakst AS
Hoelsvegen 14
1923 SØRUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Kneika 2 A, 1923 SØRUM
Gnr 213 - Bnr 194
3205 LILLESTRØM

Bad & Boligtakst AS
Hoelsvegen 14
1923 SØRUM

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av vertikalt delt tomannsbolig i to etasjer, oppført i 2026 med materialvalg typisk for byggetiden.
Boligen er nylig oppført og det har aldri vært bebod, så dette er et nybygg med minimal slitasje.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 2026

UTVENDIG Gå til side

YTTERTAK:
Betongtakstein fra byggeår.
VINDSKIER:
Malt tre.
GESIMSER:
Malt tre.

RENNER:
Takrenner i lakkert metall.
NEDLØP:
Nedløp i lakkert metall.
BESLAG:
Blekk.

TAK:
Saltak av takstoler.
LOFT:
Adkomst via innvendig luke i 2. etasje.
LUFTING:
Luftet via gesimser.

YTTERVEGGER:
Bindingsverkvegger kledd med liggende panel utvendig og plateslått på innsiden.

VINDUER:
Vinduene er malte og har 3-lags glass.

YTTERDØRER:
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

MARKTERRASSER:
Det er en markterrasse på ca. 12 kvm. med utgang fra stue og inngang fra hage.
Det er også en markterrasse ved inngangspartiet på ca. 33 kvm.
Terrassene er i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

INNVENDIGE OVERFLATER:
GULV:
Fliser og parkett.
VEGGER:
Fliser og malte flater.
HIMLINGER:
Malte flater.

ETASJESKILLERE:
Støpt plate på mark og trebjelkelag mellom 1. etg. og 2. etg.

PIPELØP:
Isolert stålpipe.
ILDSTEDER:
Det er en vedovn i stuen.

INNVENDIGE TRAPPER:
Tretrapp med hvite vanger, håndløper, spiler og eik/tretrinn.

INNVENDIGE DØRER:
Sorte formpressede fyllingsdører.

TEKNISK-ROM:
Teknisk-rom med malte-flater på vegger og fliser på gulv.
UTSTYR:
Stål utslagskum.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder.
Vannfordelerskap, vannmåler og stoppekran.

VÅTROM Gå til side

Bad med flislagte vegger og gulv.
UTSTYR:
Det er montert rette, innsvingbare glassdører i dusjhjørnet.
Veggmontert wc.
Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil på vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Hvitevarer: kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, platetopp og ovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

BESKRIVELSE TOALETTROM:
Malte flater på vegg og parkett på gulv.
UTSTYR:
Veggmontert wc.
Servant med speil over.
VENTILASJON:
Det er balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANNRØR:
Plastrør (rør i rør) som er besiktiget i rørskapet som er plassert på teknisk-rom.

AVLØPSRØR:
Pvc rør (plast).

VENTILASJON:
Det er balansert ventilasjon.

VARMTVANNSBEREDER:
Ca. 200 liters Høiax varmtvannstank.

ELEKTRISITET:
Automatsikringer.

Kneika 2 A, 1923 SØRUM
Gnr 213 - Bnr 194
3205 LILLESTRØM

Bad & Boligtakst AS
Hoelsvegen 14
1923 SØRUM

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskapet er plassert i gangen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.
Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.
Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Uthus/redskapsbod.

• Det foreligger ikke tegninger

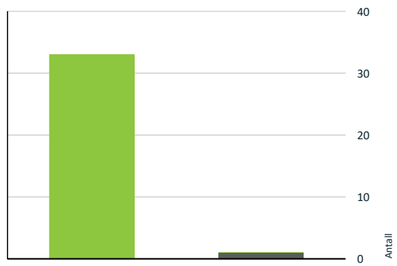
Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.
Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.
Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Kneika 2 A, 1923 SØRUM
Gnr 213 - Bnr 194
3205 LILLESTRØM

Bad & Boligtakst AS
Hoelsvegen 14
1923 SØRUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Kneika 2 A, 1923 SØRUM
Gnr 213 - Bnr 194
3205 LILLESTRØM

Bad & Boligtakst AS
Hoelsvegen 14
1923 SØRUM

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2026

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

YTTERTAK:
Betongtakstein fra byggeår.
VINDSKIER:
Malt tre.
GESIMSER:
Malt tre.
BEGRENSNINGER:
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

RENNER:
Takrenner i lakkert metall.
NEDLØP:
Nedløp i lakkert metall.
BESLAG:
Blekk.
BEGRENSNINGER:
Takrenner, nedløp og beslag er kun besiktiget fra bakkenivå.
Generelt er luftehatter og takbeslag ekstra utsatt for skader. For å forebygge vannlekkasjer bør pipebeslag og ventilasjonshetter ha jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kneika 2 A, 1923 SØRUM
Gnr 213 - Bnr 194
3205 LILLESTRØM

Bad & Boligtakst AS
Hoelsvegen 14
1923 SØRUM

Tilstandsrapport

TAK:
Saltak av takstoler.
LOFT:
Adkomst via innvendig luke i 2. etasje.
LUFTING:
Luftet via gesimser.
BEGRENSNINGER:
Tak og ventilering er kun utvendig besiktiget fra bakkenivå og fra lofts luke.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkvegger kledd med liggende panel utvendig og plateslått på innsiden.
GENERELT:
Veggenes konstruksjon, isolasjon og oppbygging er ikke kontrollert.
Brann- og lydskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Husets tetthet er ikke kontrollert.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en markterrasse på ca. 12 kvm. med utgang fra stue og inngang fra hage.
Det er også en markterrasse ved inngangspartiet på ca. 33 kvm.
Terrassene er i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

INNVENDIGE OVERFLATER:
GULV:
Fliser og parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

INNVENDIGE OVERFLATER:
VEGGER:
Fliser og malte flater.
HIMLINGER:

Vedlegg

Kneika 2 A, 1923 SØRUM
Gnr 213 - Bnr 194
3205 LILLESTRØM

Bad & Boligtakst AS
Hoelsvegen 14
1923 SØRUM

Tilstandsrapport

Malte flater.

TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Støpt plate på mark og trebjelkelag mellom 1. etg. og 2. etg.

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

PIPELØP:
Isolert stålpipe.
ILDSTEDER:
Det er en vedovn i stuen.
BEGRENSNINGER/ANDRE OPPLYSNINGER:
Ildstedet er ikke funksjonstestet.
Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende ildstedet.
For registrerte opplysninger, lovlighet og annen informasjon om anlegget kan det lokale brann- og feiervesen kontaktes.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med hvite vanger, håndløper, spiler og eik/tretrinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

INNVENDIGE DØRER:
Sorte formpressede fyllingsdører.

TG 1 Teknisk-rom

Beskrivelse

BESKRIVELSE:
Teknisk-rom med malte-flater på vegger og fliser på gulv.
UTSTYR:
Stål utslagskum.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder.
Vannfordelerskap, vannmåler og stoppekran.

VÅTROM

2. ETG. > BAD

Kneika 2 A, 1923 SØRUM
Gnr 213 - Bnr 194
3205 LILLESTRØM

Bad & Boligtakst AS
Hoelsvegen 14
1923 SØRUM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad med teknisk forskrift fra 2017.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

2. ETG. > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Da det foreligger ferdigattest på bygget, anses dette som godkjent dokumentasjon for våtrommet.

2. ETG. > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

2. ETG. > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.
Det er målt høydeforskjell på 33 mm fra gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsonen.

2. ETG. > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

SLUK:
Det er plastsluk i dusjsonen.
Membranen/duken ser ut til å ligge fint under/mellom slukmansjett/klemringen.
MEMBRAN OG TETTESJIKT:
Ukjent tettesjikt/membran, men ut fra alder er det smøremembran på vegger og på gulv.
BEGRENSNINGER:
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje/elde over tid med en forventet levetid.



2. ETG. > BAD

Kneika 2 A, 1923 SØRUM
Gnr 213 - Bnr 194
3205 LILLESTRØM

Bad & Boligtakst AS
Hoelsvegen 14
1923 SØRUM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

UTSTYR:
Det er montert rette, innsvingbare glassdører i dusjhjørnet.
Veggmontert wc.
Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil på vegg.

2. ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt enkle fuktsøk av overflater på utsatte steder.
Det ble ikke gjort observasjoner som tilsier at det skal være problemer med fukt.
Det ble ikke målt RF (relativ fuktighet) inne i veggkonstruksjonen.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og innehar fortsatt garanti fra utbygger.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Hvitevarer: kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, platetopp og ovn.

1. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETG. > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

BESKRIVELSE TOALETTROM:
Malte flater på vegg og parkett på gulv.

1. ETG. > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Kneika 2 A, 1923 SØRUM
Gnr 213 - Bnr 194
3205 LILLESTRØM

Bad & Boligtakst AS
Hoelsvegen 14
1923 SØRUM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

UTSTYR:
Veggmontert wc.
Servant med speil over.

1. ETG. > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

VENTILASJON:
Det er balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

VANNRØR:
Plastrør (rør i rør) som er besiktiget i rørskapet som er plassert på teknisk-rom.
BEGRENSNINGER:
Det er kun synlige vannrør inne i boligen som er beskrevet.
Da det meste av rør ligger skjult i vegg/gulv og er derfor ikke besiktiget.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

AVLØPSRØR:
Pvc rør (plast).
BEGRENSNINGER:
Det er kun synlige avløpsrør inne i boligen som er beskrevet.
Da det meste av rør ligger skjult i vegg/gulv og er derfor ikke besiktiget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Kneika 2 A, 1923 SØRUM
Gnr 213 - Bnr 194
3205 LILLESTRØM

Bad & Boligtakst AS
Hoelsvegen 14
1923 SØRUM

Tilstandsrapport

VARMTVANNSBEREDER:
Ca. 200 liters Høiax varmtvannstank.
PLASSERING:
Plassert på teknisk-rom.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

BESKRIVELSE:
Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert i gangen.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn boligen er oppført på.
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

DRENERING:
Da dette er bygget med plate på mark så brukes normalt ikke drenering, da grunnen i seg selv skal være drenerende.

Kneika 2 A, 1923 SØRUM
Gnr 213 - Bnr 194
3205 LILLESTRØM

Bad & Boligtakst AS
Hoelsvegen 14
1923 SØRUM

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har ringmur i isolerte elementer og det er stripefundamenter av betong i ringmur.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er stedvis manglende fall fra bygningen og ut i terreng. Forholdsvis flat tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL) og offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Kneika 2 A, 1923 SØRUM
Gnr 213 - Bnr 194
3205 LILLESTRØM

Bad & Boligtakst AS
Hoelsvegen 14
1923 SØRUM

Bygninger på eiendommen

Uthus/redskapsbod.



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2026

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
BESKRIVELSE:
Frittstående nytt bod/uthus.
FUNDAMENT:
Bygget er stedvis punktfundamentert.
VEGGER:
Panelkledd bindingsverk.
TAK:
Saltak tekket med takstein.
YTTERDØR:
Beiset inngangsdør.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kneika 2 A, 1923 SØRUM
Gnr 213 - Bnr 194
3205 LILLESTRØM

Bad & Boligtakst AS
Hoelsvegen 14
1923 SØRUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

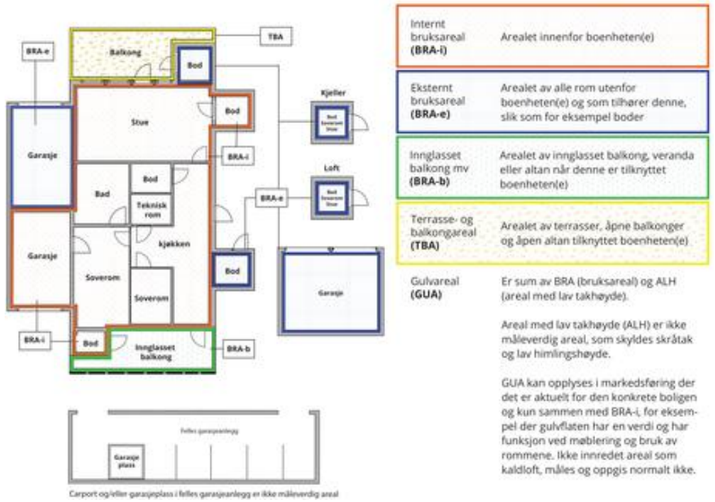
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Kneika 2 A, 1923 SØRUM
Gnr 213 - Bnr 194
3205 LILLESTRØM

Bad & Boligtakst AS
Hoelsvegen 14
1923 SØRUM

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etg.	61			61	
1. etg.	61			61	45
SUM	**122**				**45**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etg.	Bad, stue m/trapp, soverom, soverom 2		
1. etg.	Gang, teknisk rom, kjøkken, stue, toalettrom		

Kommentar

Terrasse med utgang fra stue på ca. 12,4 kvm. (markterrassen er målt på innsiden av vegger/terrassebord).
Markterrasse ved inngangspartiet på ca. 33 kvm. (markterrassen er målt på innsiden av vegger/terrassebord).

NETTOAREAL PÅ ENKELTE INNVENDIGE ROM:
(Nettoareal er areal mellom veggenes innside for omsluttende bygningsdeler målt i gulvhøyde).
SOVEROM:
2 stk. soverom 2. etg. på ca. 11 kvm. og ca. 14 kvm.
VÅTROM:
Bad 2. etg. ca. 5,4 kvm.
KJØKKEN:
Kjøkken ca. 8,1 kvm.
STUE:
Stue 1. etg. ca. 34 kvm.
Stue 2. etg. ca. 24 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.
Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.
Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen ble oppført i 2025-2026

Uthus/redskapsbod.

Kneika 2 A, 1923 SØRUM
Gnr 213 - Bnr 194
3205 LILLESTRØM

Bad & Boligtakst AS
Hoelsvegen 14
1923 SØRUM

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etg.		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.
Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.
Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygget ble oppført i 2026.

Kneika 2 A, 1923 SØRUM
Gnr 213 - Bnr 194
3205 LILLESTRØM

Bad & Boligtakst AS
Hoelsvegen 14
1923 SØRUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2026	Joachim Tollefsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	213	194		0	1145.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kneika 2 A

Hjemmelshaver
Tete Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet i et veletablert boligstrøk på Lørenfallet i Lillestrøm kommune. Omgivelsene preges av et åpent og frodig kulturlandskap, samtidig som du har trygge rammer og gangavstand til alt du trenger i hverdagen. Dagligvarehandelen gjøres enkelt til fots, med både Kiwi og Coop Extra med post i butikk en kort spasertur unna. Tettstedet har et hyggelig lokalmiljø med rolige boomgivelser og lite gjennomgangstrafikk i selve boliggatene.

Området er godt tilrettelagt for et aktivt familieliv. Både Nordli barnehage og Sørum skole for de minste trinnene ligger i gangavstand eller en kort sykkeltur fra boligen. De eldre elevene sogner til Bingsfoss ungdomsskole og videregående skoler på Sørumsand, begge en kort kjøretur unna. Fritids- og idrettstilbudene i nærområdet er varierte, med Stomperud Stadion og Lørenfallet treningsfelt bare en kort gåtur unna. Her finnes fotballbaner, friidrett og sandvolleyball, i tillegg til aktivitetshall ved skolen. For friluftsliv og turer i skog og mark er turmulighetene gode, med fine stier og rekreasjonsområder langs Glomma en kort biltur unna.

Kollektivtilbudet i området er godt tilrettelagt for pendlere. Nærmeste bussholdeplass på Lørenfallet ligger kun en kort gåtur unna med linjer mot blant annet Sørumsand og nærliggende områder. Fra Sørumsand stasjon, som nås på en kort kjøretur, går det hyppige togavganger mot Lillestrøm og Oslo S med reisetid til Lillestrøm på under et kvarter. Med bil når du Oslo lufthavn Gardermoen på rundt tjuefem minutter, samt handels- og servicetilbudene i Lillestrøm sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan er ikke innhentet.
Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises hos megler.

Om tomten

TOMT:
Flat tomt, opparbeidet med plen, uteareal og gruset gårdsplass.
PARKERING:
På gruset gårdsplass.

Kneika 2 A, 1923 SØRUM
Gnr 213 - Bnr 194
3205 LILLESTRØM

Bad & Boligtakst AS
Hoelsvegen 14
1923 SØRUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vedlegg

Kneika 2 A, 1923 SØRUM
Gnr 213 - Bnr 194
3205 LILLESTRØM

Bad & Boligtakst AS
Hoelsvegen 14
1923 SØRUM

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Lillestrøm kommune
Byggesak ytre

P2 ARKITEKTKONTOR Peter Pompino
Langgata 5
0566 OSLO

Vår ref.:
BYGG-23/00942-43
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
16.11.2026

213/194, Kneika 2A og 2B, ferdigattest for tomannsbolig og støyskjerm

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	213 / 194 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	P2 ARKITEKTKONTOR Peter Pompino
Tiltakshaver:	TETE EIENDOM AS

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for tomannsbolig og støyskjerm.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for tomannsbolig og støyskjerm mottatt 06.11.2026.

Andre opplysninger
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsene av 16.05.2024 og 06.11.2026. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for jf. pbl. § 23-3 andre ledd.

Bygningen har skorstein for vedfyring.

Klagerett
Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Kontaktinformasjon: https://www.lillestrom.kommune.no/
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592
Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

Med hilsen

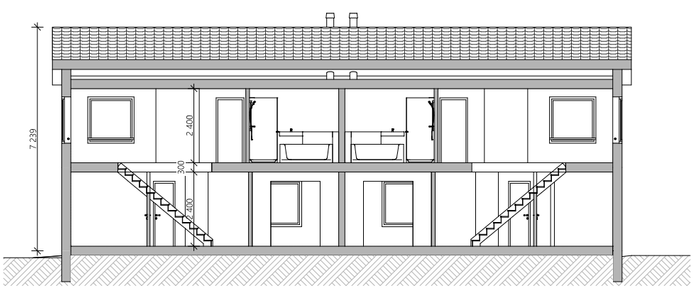
Anne-Therese de Ridder
Avdelingsleder

Odd Arild Riise
Senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

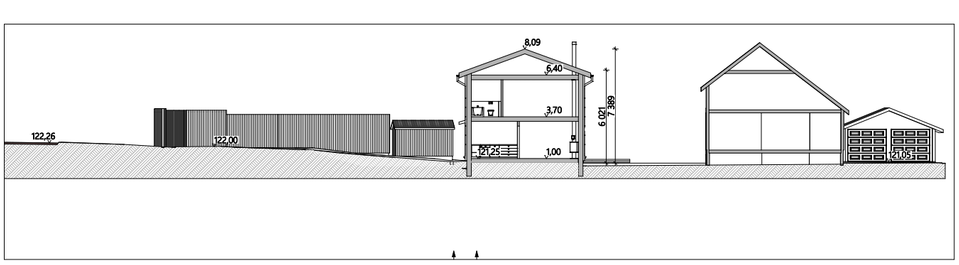
Kopi til:
TETE EIENDOM AS
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS

Tegnings Nr.: A30-2 | Revision:



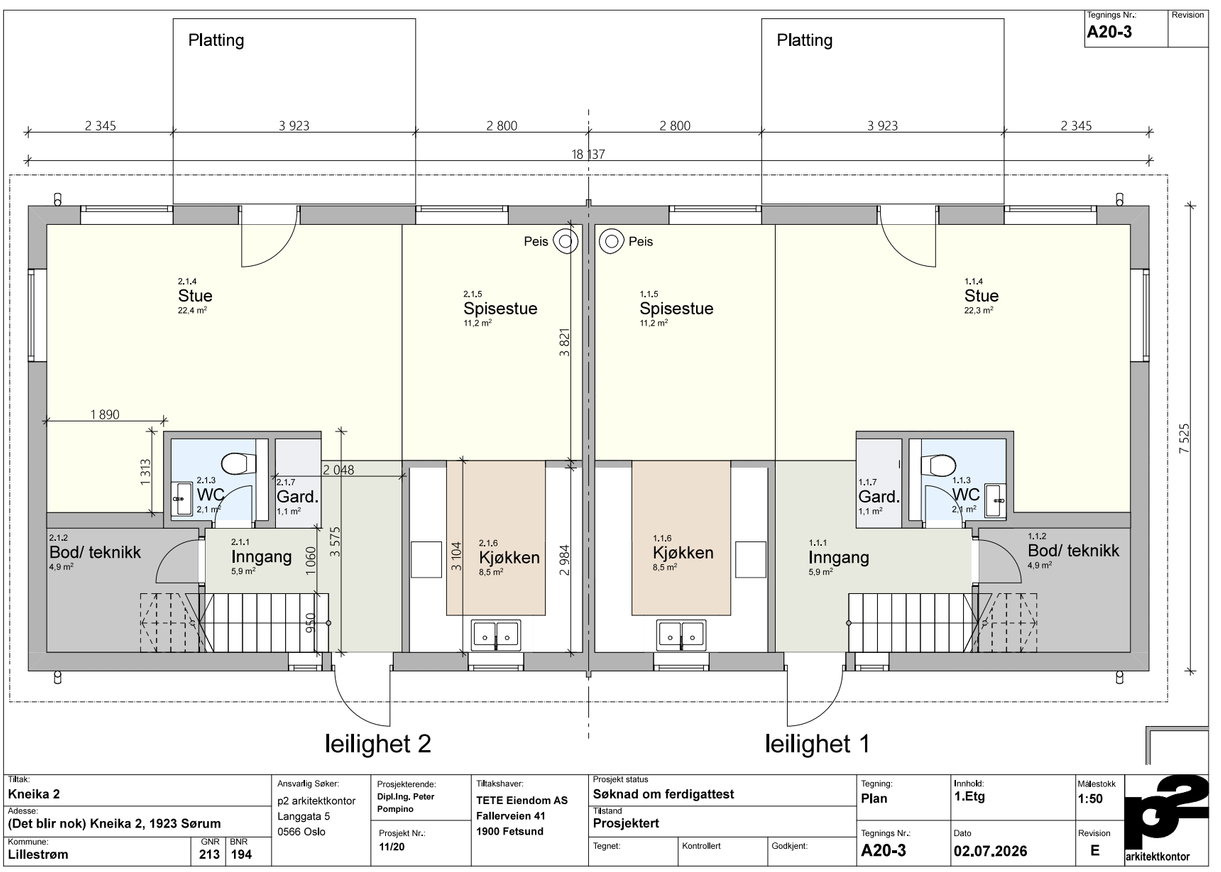
Tiltak: Kneika 2		Ansvarlig Søker: p2 arkitektkontor Langgata 5 0566 Oslo	Prosjekterende: Dipl.Ing. Peter Pompino	Tiltakshaver: TETE Eiendom AS Fallerveien 41 1900 Fetsund	Prosjekt status: Søknad om ferdigattest			Tegning: Snitt	Innhold: B (prosj. hus)	Målestokk: 1:100	
Adresse: (Det blir nok) Kneika 2, 1923 Sørum			Prosjekt Nr.: 11/20		Tilstand: Prosjektert			Tegnings Nr.: A30-2	Dato: 02.07.2026	Revision: E	p2 arkitektkontor
Kommune: Lillestrøm	GNR: 213	BNR: 194			Tegnet:	Kontrollert	Godkjent:				

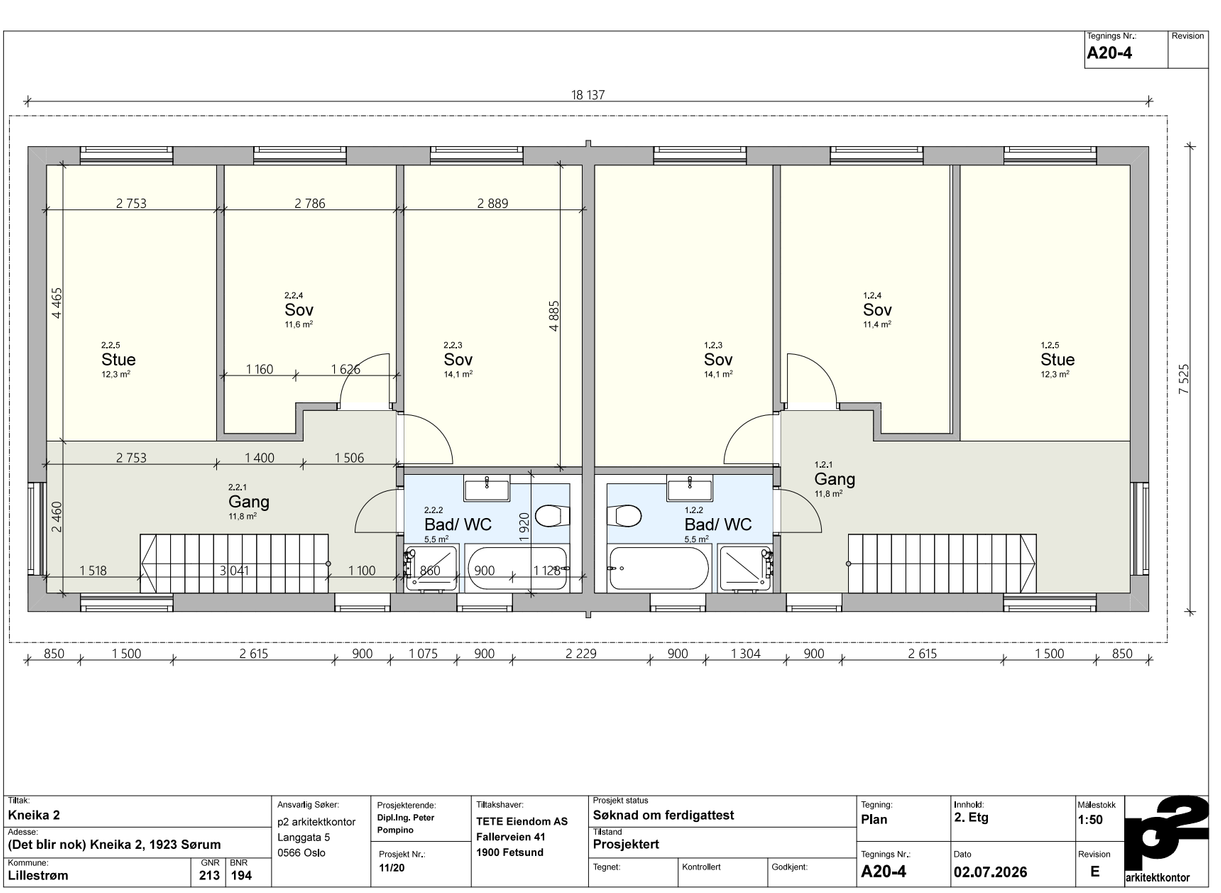
Tegnings Nr.: A30-1 | Revision: A

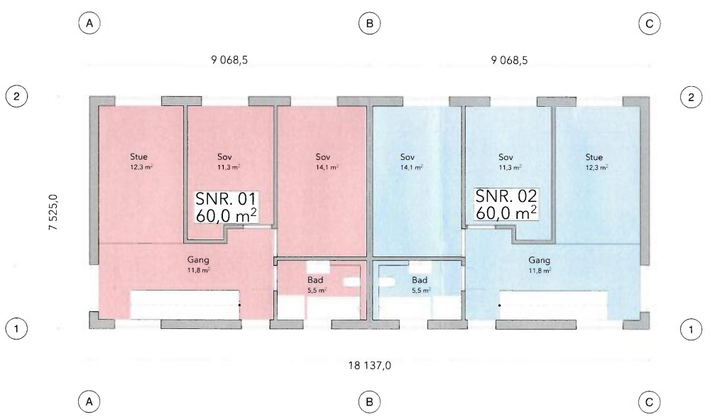


Haldenveien | støyskjerm | bod | ny tomansbolig | eksisterende bolig med garasje

Tiltak: Kneika 2		Ansvarlig Søker: p2 arkitektkontor Langgata 5 0566 Oslo	Prosjekterende: Dipl.Ing. Peter Pompino	Tiltakshaver: TETE Eiendom AS Fallerveien 41 1900 Fetsund	Prosjekt status: Søknad om ferdigattest			Tegning: Snitt	Innhold: A1 og A2	Målestokk: 1:200	
Adresse: Kneika 2, 1923 Sørum			Prosjekt Nr.: 11/20		Tilstand: Prosjektert			Tegnings Nr.: A30-1	Dato: 29.08.2026	Revision: G	p2 arkitektkontor
Kommune: Lillestrøm	GNR: 213	BNR: 194			Tegnet:	Kontrollert	Godkjent:				


Tegnings Nr.:
A20-3
Revision
Platting
Platting
2 345
3 923
2 800
2 800
3 923
2 345
18 137
Peis
Peis
2.1.4
Stue
22,4 m²
2.1.5
Spisestue
11,2 m²
1.1.5
Spisestue
11,2 m²
1.1.4
Stue
22,3 m²
3 821
7 525
1 890
1 313
2.1.3
WC
2,1 m²
2.1.7
Gard.
1,1 m²
2 048
1.1.7
Gard.
1,1 m²
1.1.3
WC
2,1 m²
2.1.2
Bod/ teknikk
4,9 m²
2.1.1
Inngang
5,9 m²
1 060
3 575
3 104
2.1.6
Kjøkken
8,5 m²
2 984
1.1.6
Kjøkken
8,5 m²
1.1.1
Inngang
5,9 m²
1.1.2
Bod/ teknikk
4,9 m²
950
leilighet 2
leilighet 1
Tiltak:
Kneika 2
Adresse:
(Det blir nok) Kneika 2, 1923 Sørum
Kommune:
Lillestrøm
GNR
213
BNR
194
Ansvarlig Søker:
p2 arkitektkontor
Langgata 5
0566 Oslo
Prosjekterende:
Dipl.Ing. Peter Pompino
Prosjekt Nr.:
11/20
Tiltakshaver:
TETE Eiendom AS
Fallerveien 41
1900 Fetsund
Prosjekt status
Søknad om ferdigattest
Tilstand
Prosjektert
Tegnet:
Kontrollert
Godkjent:
Tegning:
Plan
Tegnings Nr.:
A20-3
Innhold:
1.Etg
Dato
02.07.2026
Målestokk
1:50
Revision
E
arkitektkontor


Tegnings Nr.:
A20-4
Revision
18 137
2 753
2 786
2 889
4 465
4 885
7 525
2.2.4
Sov
11,6 m²
2.2.5
Stue
12,3 m²
2.2.3
Sov
14,1 m²
1.2.3
Sov
14,1 m²
1.2.4
Sov
11,4 m²
1.2.5
Stue
12,3 m²
1 160
1 626
2 753
1 400
1 506
2.2.1
Gang
11,8 m²
2 460
2.2.2
Bad/ WC
5,5 m²
1 920
1.2.2
Bad/ WC
5,5 m²
1.2.1
Gang
11,8 m²
1 518
3 041
1 100
860
900
1 128
850
1 500
2 615
900
1 075
900
2 229
900
1 304
900
2 615
1 500
850
Tiltak:
Kneika 2
Adresse:
(Det blir nok) Kneika 2, 1923 Sørum
Kommune:
Lillestrøm
GNR
213
BNR
194
Ansvarlig Søker:
p2 arkitektkontor
Langgata 5
0566 Oslo
Prosjekterende:
Dipl.Ing. Peter Pompino
Prosjekt Nr.:
11/20
Tiltakshaver:
TETE Eiendom AS
Fallerveien 41
1900 Fetsund
Prosjekt status
Søknad om ferdigattest
Tilstand
Prosjektert
Tegnet:
Kontrollert
Godkjent:
Tegning:
Plan
Tegnings Nr.:
A20-4
Innhold:
2. Etg
Dato
02.07.2026
Målestokk
1:50
Revision
E
arkitektkontor



Plan 2.etasje
M 1:100

falkeblikket

NOTATER

FASE

TILTAKSHAVER

PROSJEKT

GNR./BNR.

TEGNING

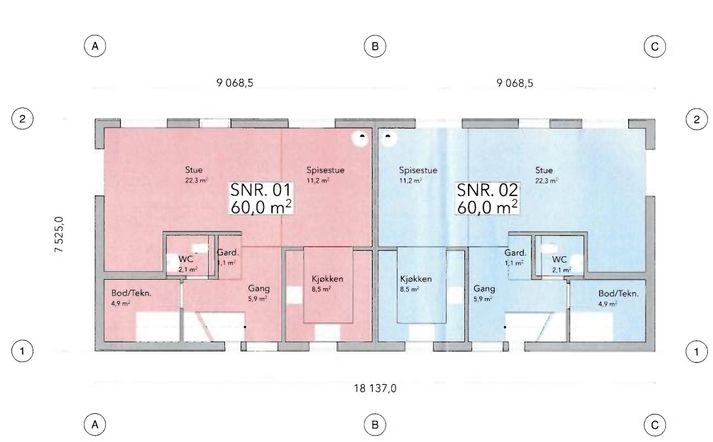
NR.

MÅLESTOKK

DATO.

SIGN.

KONTROLL



Plan 1.etasje
M 1:100

falkeblikket

NOTATER

FASE

TILTAKSHAVER

PROSJEKT

GNR./BNR.

TEGNING

NR.

MÅLESTOKK

DATO.

SIGN.

KONTROLL



Vedtekter for Kneika 2 A&B

1. **Eiendommen**

Sameiets navn er «Kneika 2», og er etablert ved seksjonering av eiendommen gnr. 213 bnr. 194 i Lillestrøm kommune.

Eiendommen er oppdelt i to eierseksjoner og fellesareal, slik vist i vedlagte seksjoneringstegning.

Fellesareal utgjør arealet foran bygningen/innkjøring som vist på tegning.

Sameiet består av 2 seksjoner som er automatisk medlem av sameiet.

2. **Sameiets formål.**

Sameiets formål er:

(1) Ivareta driften av sameiet
(2) Administrere bruk og vedlikehold av fellesarealene
(3) Ivareta også andre naturlige interesser for seksjonseierne

3. **Råderetten.**

Den enkelte sameier eier sin egen seksjon.

Seksjonene er fritt omsettelig.

Enheten må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for den annen seksjonseier. Den enkelte seksjon kan alene benyttes til boligformål.

Den enkelte seksjonseier har til enhver tid ansvar for at egen fasade blir vedlikeholdt.

Fasadeendringer – herunder farge på fasaden krever enighet mellom sameierne.

Ved montering av gjærer, hekk mellom seksjonenes bruksareal kreves enighet.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å holde sin seksjon forsikret.

Seksjonseierne er videre enige i at følgende ordensregler inntas i vedtektene:

(1) Det skal være husro mellom kl. 23.00 og kl. 08.00 etterfølgende dag.
(2) Ved fest varsles den annen seksjonseier med 1 ukes varsel.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Løsøre og tilbehør

GJELDENDE FRA 1. JANUAR 2020

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.

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

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 med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer 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. **Fastmontert vegglader/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. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Kneika 2A, 1923 SØRUM. Gnr. 213, bnr. 194, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260285
Megler: Rune Emilsen, mobil: 91663383, e-post: re@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

proaktiv.no



Rune Emilsen
Partner/Eiendomsmegler
MNEF
916 63 383
re@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm
Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no