

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

**Kamilla Schau**

**Mobil** 417 30 427  
**E-post** kamilla.schau@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm**  
Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 400 000,-  
**Omkostn.:** Kr 211 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 611 240,-  
**Selger:** Odd Tore Berg

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1952  
**BRA-i/BRA Total** 208/238 kvm  
**Tomtstr.:** 442.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 77, bnr. 835  
**Oppdragsnr.:** 1204240135

# Hel tomannsbolig med dobbelgarasje. 2 registrerte boenheter - Nyere kjøkken.

Stasjonsveien 52A er en hel, pen og velholdt tomannsbolig over tre etasjer – utmerket for barnefamilien. Mulighetene er mange, og boligen har til sammen tre bad og fire soverom. Her bor man i et sentralt og populært område, i gangavstand til tog, barnehager, fritidsaktiviteter og et rikt utvalg butikker. Fasaden er fornyet i 2024, og livet utendørs nytes på en markterrasse ved underetasjen. Bilen parkeres i eller utenfor en dobbelgarasje.

Stuen er åpen og innbydende med ulike soner, mens kjøkkenet har fin øy, integrerte hvitevarer og mye plass i en funksjonell innredning fra 2016. Hele underetasjen ble pusset opp i 2017, og har gulvvarme, et hendig kontor, et eget vaskerom og et lekkert velværebud med badekar. Tre av soverommene er innredet med skap, og en stor bod gir god lagringsplass



# Innhold

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Velkommen .....            | 2   |
| Om eiendommen .....        | 4   |
| Tilstandsrapport .....     | 41  |
| Egenerklæring .....        | 73  |
| Forbrukerinformasjon ..... | 104 |
| Budskjema .....            | 105 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 208 m<sup>2</sup>

BRA - e: 30 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 238 m<sup>2</sup>

### Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 58 m<sup>2</sup> Bad, vaskerom/teknisk rom, gang, bod,

kontor 1. etasje

BRA-i: 67 m<sup>2</sup> Kjøkken, bad, entré, soverom, stue

2. etasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup> Bad, gang, 3 soverom

3. etasje

BRA-i: 15 m<sup>2</sup> Loft

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 m<sup>2</sup> Garasje

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

442.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Nabolaget er barnevennlig og tilbaketrukket, samtidig som det er kort gangavstand til både togstasjon og kjøpesenter. Tomten er opparbeidet med gressplen, hekk, blomsterbed, diverse beplantning og støttemurer av naturstein oppført i 2023. Foran garasjen finner man en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering.

Kledningen på huset er skiftet og etterisolert i 2024, og også renner, nedløp og beslag er byttet ut i år.

Gangen i underetasjen har glassdør ut til en markterrasse på ca. 14 kvm, utstyrt med levegg og plassbygde blomsterkasser. Her nytes enkelt både stille stunder og lange, sosiale kvelder.

Sommerdagene tilbringes også en en nyere markterrasse ved hovedinngangen. Belysning er montert ved ytterdøren, og terrassen har et areal på ca. 6 kvm.

### Beliggenhet

Tomannsboligen ligger i et sentralt, populært og meget barnevennlig boligområde på Strømmen i Lillestrøm kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud, noe som gjør det til et attraktivt sted å bosette seg.

Nærområdet byr blant annet på fotballbane, lekeplass, skøytebane, svømmehall, akebakker, hesteridning, skaterampe og flere treningsentre med mer. I tilknytning til Strømmen Storsenter planlegges det et fantastisk badeland som vil bli et av Østlandets mest attraktive. Like ved Storsenteret ligger også Slora idrettspark med flerbrukshall og kunstgressbane.

Boligen ligger nær flotte tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter. Bråteskogen ligger i underkant av 2 km unna, og en kort sykkeltur fra boligen finner man Nebbursvollen Friluftsbad. Her er det basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk. Du kan også følge asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi, Meny og Rema 1000. Fra boligen er det ca. 8 minutters gange til Strømmen Storsenter, som i dag fremstår som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

Området byr på offentlig kommunikasjon buss og tog. Nærmeste holdeplass er Frydenbergveien, som ligger rett utenfor døra. Det tar ca. 15 min å gå til Strømmen stasjon hvor toget bruker 24 min til Oslo S. Alternativt er det ca. 10 min på sykkel ned til Lillestrøm stasjon. Med bil tar det ca. 5 min til Lillestrøm, 8 min til Lørenskog, 15 min til Oslo S og 25 min til Oslo Lufthavn.

Fra boligen er det gangavstand til Sagdalen barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det ca. 1,8 km til Bråtejordet ungdomsskole. Det er også kort vei til Strømmen, Skedsmo og Lillestrøm videregående skoler, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Kløverenga familiebarnehage er den nærmeste, og OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm.

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Utvendig:

Tomannsbolig med saltak teknet med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn. Renner, nedløp og beslag i aluminium.

Innvendig:

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv, fliser. Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malte glatte flater. Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte panelplater. Stedvis montert downlights. Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

TG 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har pipeløp, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted.

Avvik: Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er ikke montert ildsted så disse avvikene må utbedres før det etableres ildsted.

Tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens

krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurdering av badet. Det bemerkes at våtrom bygget i henhold til forskrifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG 3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

Tiltak: Det anbefales at våtrommet totalrenoveres, hvis ikke anbefales det bruks av dusjkabinett, slik at bruksvann går direkte til sluk og reduseres sjansen for at vann trenger inn under membran. Våtrommet er i daglig bruk men er av eldre dato. Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurdering av badet. Det bemerkes at våtrom bygget i henhold til forskrifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG 3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

Tiltak: Det anbefales at våtrommet totalrenoveres, hvis ikke anbefales det bruks av dusjkabinett, slik at bruksvann går direkte til sluk og reduseres sjansen for at vann trenger inn under membran. Våtrommet er i daglig bruk men er av eldre dato. Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk

m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold  
Det mangler brannslukningsutstyr i boligen i henhold til forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Avvik: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer må settes opp/utbedres.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Tiltak: TGIU er gitt ut ifra manglete mulighet for hulltaking.

TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takteking og undertak

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende fortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er et svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Noe fuktmerker som antas å være eldre forhold da det ikke registreres høye verdier i dag. Det er kun lufting via åpning av vinduer.

Tiltak: Dette bør undersøkes nærmere/holdes under observasjon. Loftets tilstands bør følges med på ved forskjellige klimatiske forhold. Hvis det viser seg å være et fuktproblem bør det gjøres tiltak, og da takteking skiftes. Bedre lufting bør etableres.

- Utvendig > Utvendige trapper

Utvendig steintrapp

Avvik: Nederste trappetrinn er skjevt.

Tiltak: Trappetrinn bør rettes.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt.

Det er registrert avvik på:

Soverom: Det er registrert avvik på 2,5 cm igjennom rommet.

Gang/entre: Det er registrert avvik på 1 cm.

Med bakgrunn i at bygningen har "sett" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes

- Innvendig > Radon

Avvik: Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger

- Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er målt til 12 cm. Trapp med noe bruksslitasje.

Tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Anbefales å montere håndløper.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv

Avvik: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Det er observert kalkfelling. Dette skyldes en kjemisk reaksjon, som gir hvite kalkflekker på grå eller sorte fuger. Slik misfarging oppstår som regel på baderom med en sementbasert fugemasse, hvor vannet renner sakte gjennom fugene.

Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltsående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall mot sluk.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom/Teknisk rom > Overflater vegger og himling

Avvik: Gipsvegg er ikke behandlet

Tiltak: Det bør påregnes utbedringer.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom/Teknisk rom > Overflater Gulv

Avvik: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltsående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall mot sluk.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom/Teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt.

Tiltak: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom/Teknisk rom > Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er observert skade på front på kjøleskapsfront.

Tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone til kjøkkenet.

Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Rørpropp og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. TG 2 er gitt rørsystem som er på badene i 1 og 2. etasje.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skaller plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Rørpropp og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert  
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre støpjernsrør på badene i 1 og 2 etasje.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden

anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skaller plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Tomteforhold > Terrengforhold

Tomta ligger i svakt skrånende terreng.

Avvik: Det kommenteres at boligen ligger i skrånende terreng, noe som gir økt vanntrykk mot grunnmuren.

Tiltak: Det bør påses at vann renner vekk fra boligen.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning.

Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/ eller opplyst av eier. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passer på utvendige avløpsledninger og vannledninger.

TG 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: Dør til soverom tar i karm

Tiltak: Dør bør justeres.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt.

Tiltak: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Opplysninger gitt fra kunde:

Eier opplyser angående følgende

vedlikeholdshistorikk:

- Lagt nytt bad i 2017.

- All el nytt i 2017.

- Kjeller pusset opp i 2017.

- Etterisolert og byttet kledning i 2024.

- Byttet alle vinduer i 1 og 2 etasje i 2024.

Skadedyr/skader/feil/mangler på boligen du vet om:

- Skjeggkre.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: Gjort av eier selv og vennetjenester

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja  
Beskrivelse: Lagt smøremembran selv

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: Det er lagt opp nye rør til kjøkken og nytt bad i kjeller. Arbeidet er utført av rørlegger som vennetjeneste

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vært liten lekkasje med pipe som eier har tettet selv

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Noe skjevheter i gulv i andre etg.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Eier har hatt skadedyrbekjempelse inne i september 2024, dokumentasjon foreligger.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt el i boligen er nytt fra 2017 og 2 etg fra 2023

Arbeid utført av: Lysaker Elektriske as

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

Svar: Ja

Beskrivelse: 22.09.2020

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Easee-lader. Installert rundt 2022.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er

nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Arbeid er utført av faglært men som vennetjeneste det kan derfor ikke fremlegges faktura.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Arbeid er utført av faglært men som vennetjeneste det kan derfor ikke fremlegges faktura.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Eiendommen er ikke tilrettelagt for utleie pr. i dag, men består av to boenheter i henhold til godkjente byggetegninger i kommunen. Dette fordi boligen opprinnelig er en tomannsbolig. Kjøkken i 2. etasje er i dag fjernet.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Godkjente byggetegninger viser at eiendommen har to boenheter og anses som en tomannsbolig.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kjelleren er gravd ut med ca. 30 cm av eier, Det er gravd ut lyssjakter og satt inn større vinduer i kjeller, samt opprettet bad. Det er også satt inn ny inngangsdør mot gårdsplass og terrasse. Det

er satt opp støttemur rundt etablert parkeringsplass. Denne er ikke søkt om.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er tinglyst veirett for nabo i Stasjonsveien 52 B over eiendommen

#### Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, bad/wc, soverom og stue/kjøkken.
  2. etasje: Gang, bad/wc og 3 soverom.
- Underetasje: Gang, bad/wc, vaskerom/teknisk rom, bod og kontor.  
Annet: Kaldloft.

Kort fortalt

- Hel, pen tomannsbolig over tre etasjer.
- Svært sentralt og barnevennlig område.
- Det er egen inngang til underetasjen.
- Underetasjen ble pusset opp i 2017.
- Dobbelgarasje og gruset gårdsplass.
- Herlig markterrasse på ca. 14 kvm.
- Nyere markterrasse ved inngangen.
- Kledningen skiftet og etterisolert i år.
- Gulvvarme i hele underetasjen.
- Åpen, sosial stue-/kjøkkenløsning.
- Kjøkkeninnredningen er fra 2016.
- Rikelig med skap- og benkeplass.
- Kjøkkenøy og integrerte hvitevarer.
- Mulighet for kjøkken i andre etasje.
- Tre bad/wc med badekar i huset.

- Det ene badet ble etablert i 2017.
- Gulvvarme og regnfallsdusj på badet.
- Et eget vaskerom forenkler hverdagen.
- Fire soverom, tre med garderobeskap.
- Lagring på loft, i kontor og i stor bod.
- Hele el-anlegget ble fornyet i 2017.

#### Standard

Entré

En nyere adkomstterrasse ønsker velkommen, der en overbygd ytterdør er utstyrt med belysning og ringeklokke. Vel inne har entreen varmekabler, store, mørke gulvfliser og hvitmalt panelplater på veggene. Her passer det fint å innrede med knagger og skohyller. Boligen har egen inngang til underetasjen, og fra gangen tar du deg ut til markterrassen. Mulighetene er mange, og godkjente byggetegninger viser kjøkken i både første og andre etasje.

Stue

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent og innbydende allrom, med herlig atmosfære og godt gjennomlys via vinduer i tre retninger. Gråmalte veggflater kombineres med 1-stavs laminatgulv, og dagslyset suppleres ypperlig av downlights rundt hele himlingen. Stuen er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spisebord ved kjøkkeninnredningen.

Kjøkken

Kjøkkenet er hjertet i huset; moderne og meget funksjonelt med mye skap- og benkeplass – her kan både store og små bli med på matlagingen. Innredningen fra 2016 har hvite, glatte underskap, overskap i en varm trestruktur og laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum. Downlights i deler av himlingen tilfører lys til arbeidsflatene.

Som samlingspunkt og ekstra arbeidsplass er det etablert en flott kjøkkenøy med glasskap, perfekt til måltider og gode samtaler, men også for lekselesing mens middagen tilberedes. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, kjøleskap, egen fryser, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.

#### Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med tre bad i hver sin etasje og et eget vaskerom på det nederste planet. Badet nede ble etablert i 2017; et lekkert velværebud med god størrelse og store, grå fliser. På badet er det både et dusjhjørne og et deilig badekar, hvor førstnevnte har regnfallsdusj, mosaikkfliser og innfellbare vegger.

Downlights er montert, og badet har varmekabler og veggghengt toalett. Den øvrige innredningen består av servant med hvite skuffer og tilhørende speil. Vaskerommet, som ble pusset opp i 2017, har opplegg for vaskemaskin og flislagt gulv med varme. En rekke overskap er plassert over en stor benkeløsning med hvite skuffer.

#### Bad 2 og 3

De øvrige badene er innredet med gulvbelegg og baderomsplater på veggene. Begge badene har toalett og et badekar med dusjløsning. Baderomsinnredningen består av et servantskap med tilhørende speil.

#### Soverom og garderobe

Boligen har til sammen fire gode soverom, fordelt med ett i første etasje og tre sammen i andre etasje. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter, og

ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller ekstra stue.

Alle rommene er smakfullt innredet med 1-stavs laminatgulv, og på soverommet nede er det downlights og et plassbygget garderobeskap. Hovedsoverommet oppe er meget romslig, med god plass til både dobbeltseng og annet møblement. Veggene er malt i en mørk og trendy jordtone, noe som bidrar til en lun og avslappende atmosfære.

I rommet står det to åpne og stilrene garderobeskap med stenger for oppheng. Et av de øvrige soverommene i etasjen har et stort og hvitt skap med dels speilfronter. Godt med ekstra lagringsplass finnes på loftet, i garasjen og i en romslig bod i underetasjen. Vegg i vegg med boden har boligen et hendig kontor med downlights.

#### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### Parkering

Det er parkering i en dobbelgarasje med innlagt strøm og et samlet areal på ca. 30 kvm. Foran

garasjen har boligen en gruslagt gårds plass med mulighet for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### Forsikringsselskap

Eika

#### Polisenummer

5337656

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

#### Oppvarming

Tomannsboligen oppvarmes via radiatorer med vannbåren varme, supplert av gulvvarme i entreen og i hele underetasjen. Om ønskelig er det mulighet for å etablere et ildsted i huset. Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra badet nede.

En 240/110 liters varmtvannsbereder fra 2016 er plassert på vaskerommet. Hele el-anlegget ble oppgradert i 2017, og boligen har to sikringsskap med automatsikringer. Alle vinduer i første og andre etasje er skiftet i 2024. De øvrige vinduene er fra 2015, og boligen to ytterdører fra henholdsvis 2024 og 2015/16. Terrassedøren ble skiftet i 2016.

#### Energikarakter

G

#### Energifarge

Grønn

#### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 400 000

#### Kommunale avgifter

Kr 26 808

#### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Kommunen opplyser at det betales to fastleddsgebyr for vann og avløp på denne eiendommen. Grunnlaget er 200 m<sup>3</sup> pr. år. Selger benytter seg av månedlig fakturering kr. 2 234,- pr mnd. Lillestrøm kommune tilbyr fakturering pr. mnd eller to ganger i året.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### Formuesverdi primær

Kr 1 536 917

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 5 840 284

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om

finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 77, bruksnummer 835 i Lillestrøm kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/77/835:

09.01.1961 - Dokumentnr: 84 - Skjønn  
Bestemmelse om avståelse av veggrunn  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2002 - Dokumentnr: 1142 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1594  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Skedsmo kommune

Meglers kommentar: Eier av gnr. 77 bnr. 835 (denne eiendommen) bekrefter herved at eiendommen gnr. 77 bnr. 1594 skal ha rett til kjørevei i minimum 4 meter bredde over eiendommen gnr. 77 bnr. 835 i samsvar med vedtak i Hovedutvalget for teknisk sektor.

22.05.2003 - Dokumentnr: 8259 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1594

Meglers kommentar: Eier av gnr. 77 bnr. 835 (denne eiendommen) gir gnr. 77 bnr. 1594 rett til å legge og ha liggende ledninger for vann og avløp over eiendommen fra Stasjonsveien og til gnr. 77 bnr.

1594. Eier av gnr. 77 bnr. 835 (denne eiendommen) forplikter seg til å ikke utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

12.06.2003 - Dokumentnr: 9582 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere  
Meglers kommentar: Eier av gnr. 77 bnr. 1594 gir eier av gnr. 77 bnr. 835 (denne eiendommen) rett til å legge, og for fremtiden ha liggende, avløpsledning, spillvanns- og overvannsledning med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 77 bnr. 1594.

12.06.1950 - Dokumentnr: 2794 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3205 Gnr:77 Bnr:427

07.08.1961 - Dokumentnr: 2190 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0231 Gnr:77 Bnr:1097

21.01.2002 - Dokumentnr: 1132 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1594

21.01.2002 - Dokumentnr: 1140 - Målebrev  
Meglers kommentar: Nytt målerbrev over gnr. 77 bnr. 835 etter fradeling av parsell.

07.06.2002 - Dokumentnr: 9786 - Grensejustering

01.01.2020 - Dokumentnr: 542291 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0231 Gnr:77 Bnr:835

01.01.2024 - Dokumentnr: 175747 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3030 Gnr:77 Bnr:835

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt innflytningstillatelse for våningshus datert 19.12.1952.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.

Innholdet i disse har følgende avvik:

- I 1.etasje er det åpnet opp mellom kjøkken og stue.  
- I 2.etasje er det etablert et bad som ikke fremgår av tegningene.

- I 2.etasje er det opprinnelig tegnet inn et kjøkken, denne vegg er revet for å utvide et soverom  
- I 2.etasje er det opprinnelig tegnet inn en stue, dette benyttes som soverom.

- I underetasjen fremgår det ikke av tegninger at det er inngangsparti eller utgang til platting.

- I underetasjen er det etablert et bad hvor det er tegnet inn rom for ved.

- I underetasjen er det etablert et kontor hvor det er tegnet inn rom for ved.

- Det er revet vegg mellom to boder i underetasjen for å ha en stor bod.

Det er satt inn nye større vinduer i kjeller etasjen, samt satt inn inngangsdør fra terrasseplatting. Det er ikke undersøkt om det er krav til fasadeendring for dette tiltaket. Selger tar ikke ansvar for å undersøke om det er krav, eller gjennomføre slik søknad om det er det.

Det er etablert en høy støttemur i hagen, som skaper et areal mot fylkesvei, som fremstår som, et areal som er praktisk for parkering. Arealet ligger rett ved inngangsparti. Det er er ikke søkt avkjøring fra fylkesvei for dette arealet, og det understrekes at



dette ikke er parkeringsareal. Det er ikke søkt tillatelse for å sette opp støttemur.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Deler av tomtearealet er inn under faresone.

Eiendommen følger reguleringsbestemmelser for Stasjonsveien mellom Strømsveien og Gamle Strømsvei.

#### **Adgang til utleie**

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/ gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

8 400 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

210 000 Dokumentavgift  
240 Panteattest kjøper  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument  
500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

211 240 Omkostninger totalt  
226 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
229 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

8 611 240 Totalpris. inkl. omkostninger  
8 626 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
8 629 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 211 240

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende

0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 6 500,- og visninger kr. 3 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Kamilla Schau  
Eiendomsmegler / Partner  
kamilla.schau@aktiv.no  
Tlf: 417 30 427

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm,  
Torvet 5  
2000 Lillestrøm  
Tlf: 638 09 072

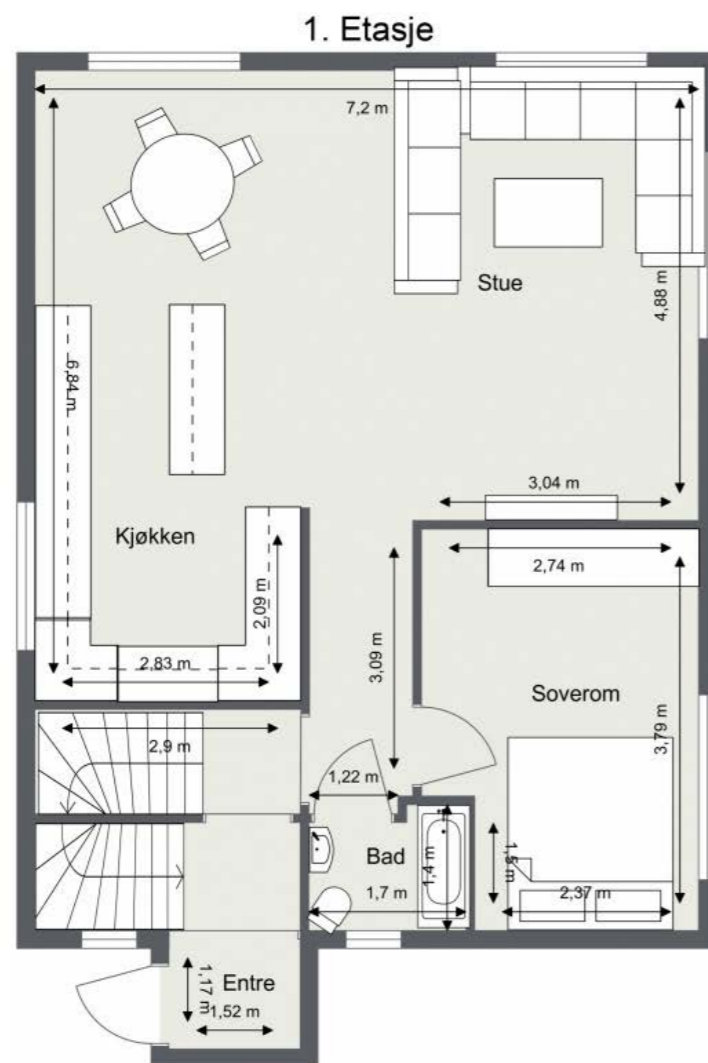
#### **Salgsoppgavedato**

16.09.2024

# Plantegning

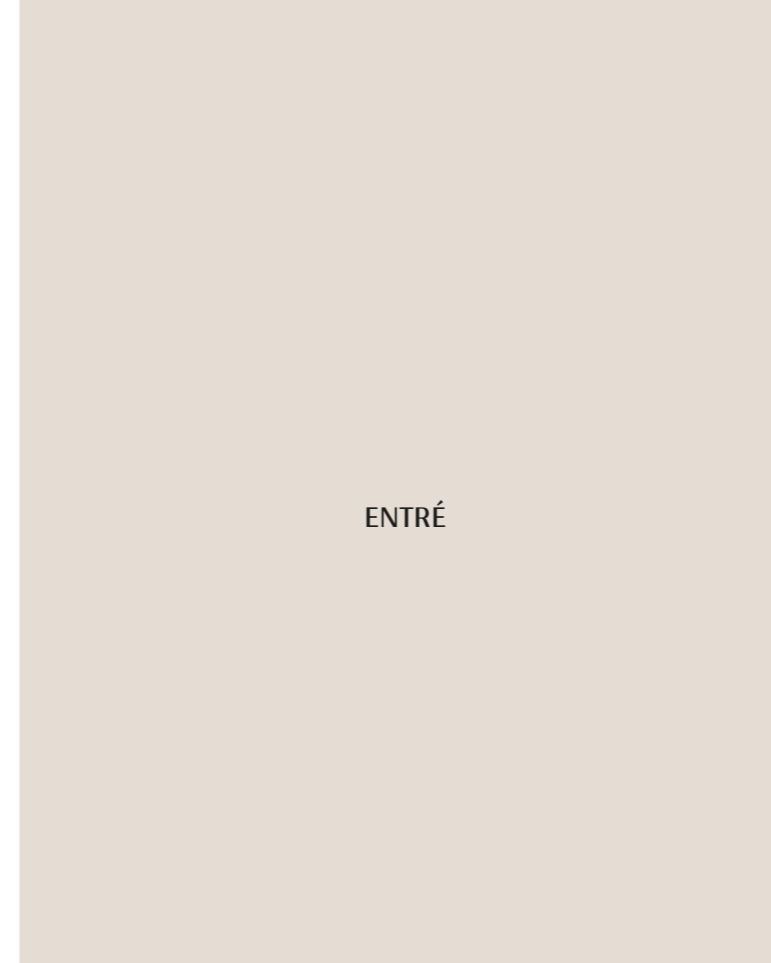
1. etasje

Stasjonsveien 52A 1467 Strømmen

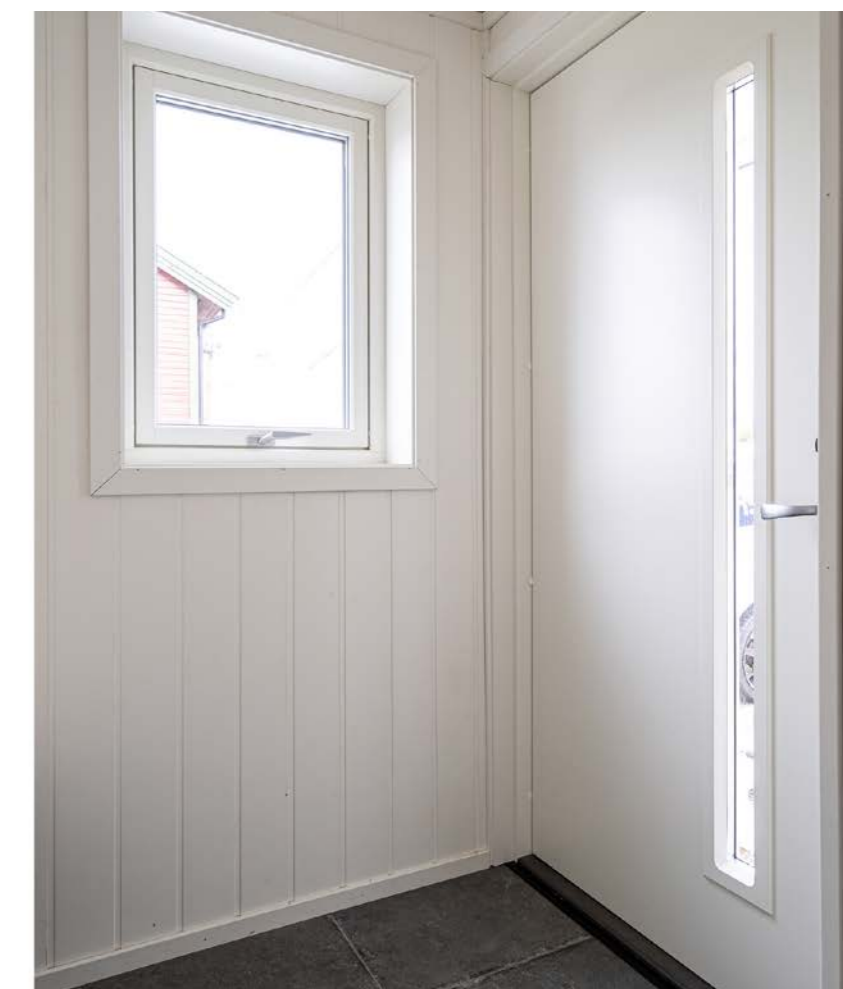


Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.  
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



ENTRÉ



## KJØKKEN

Innredningen fra 2016 har hvite, glatte underskap, overskap i en varm trestruktur og laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum.



## STUE

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent og innbydende allrom, med herlig atmosfære og godt gjennomlys via vinduer i tre retninger.

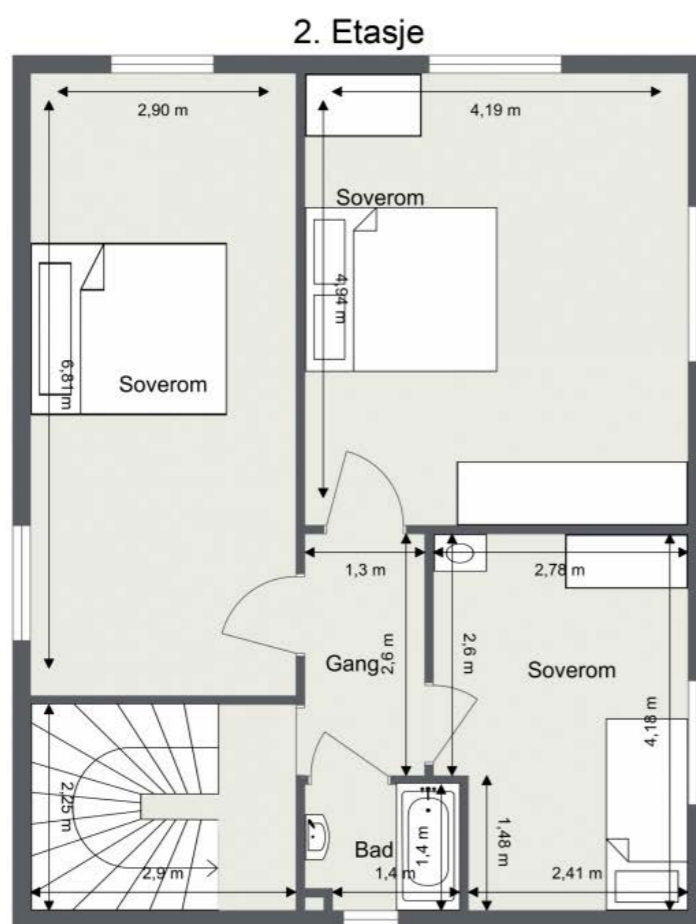


## BAD

# Plantegning

2. etasje

Stasjonsveien 52A 1467 Strømmen



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.  
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



TRAPPEGANG

## SOVEROM

Boligen har til sammen fire gode soverom, fordelt med ett i første etasje og tre sammen i andre etasje.



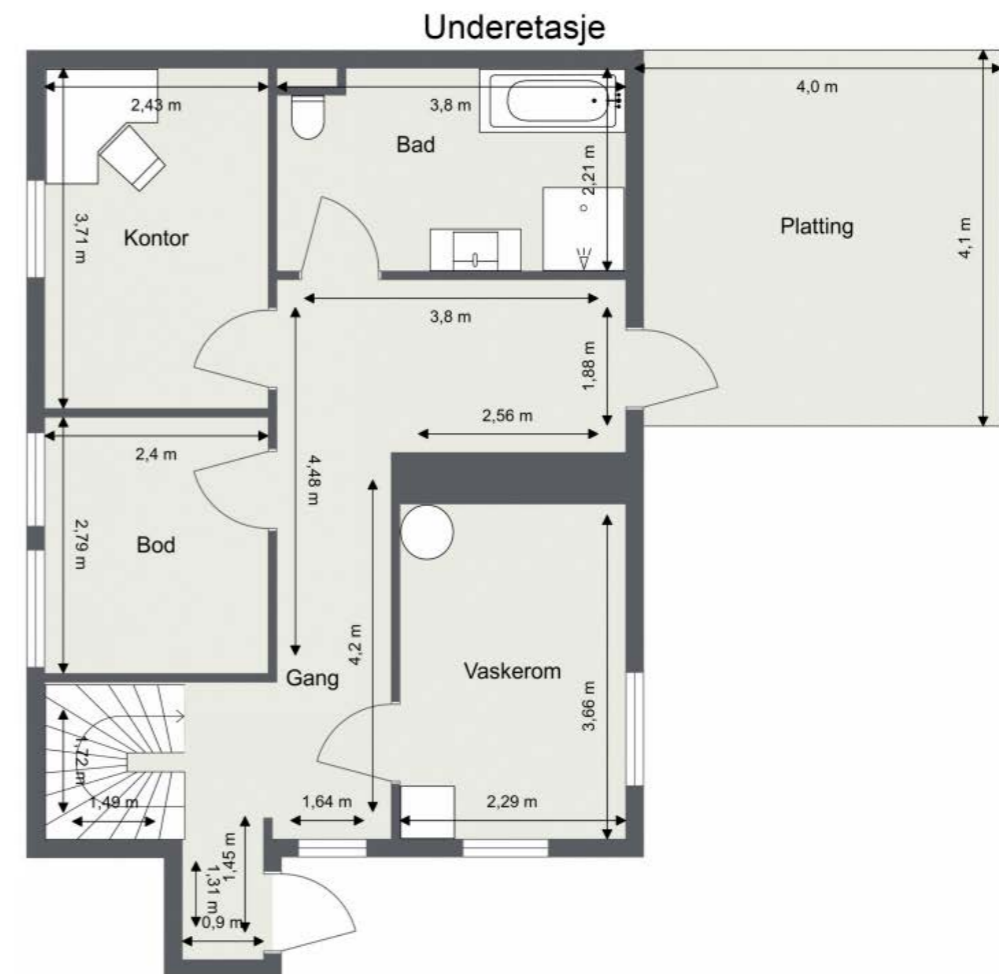


BAD

# Plantegning

u.etg

Stasjonsveien 52A 1467 Strømmen



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.  
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



## BAD

Badet nede ble etablert i 2017; et lekkert velværebud med god størrelse og store, grå fliser.



## VASKEROM

Vaskerommet, som ble pusset opp i 2017, har opplegg for vaskemaskin og flislagt gulv med varme.

KONTOR



INNREDET ROM

## UTEOMRÅDET

Tomten er opparbeidet med gressplen, hekk, blomsterbed og diverse beplantning.



# Nabolagsprofil

Stasjonsveien 52A - Nabolaget Guldal - vurdert av 27 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|  |        |         |
|--|--------|---------|
| Frydenbergveien<br>Linje 310, 360, 381 | 1 min  | 0.1 km  |
| Strømmen stasjon<br>Linje L1           | 13 min | 1 km    |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer       | 22 min | 18.4 km |
| Oslo Gardermoen                        | 31 min |         |

## Skoler

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 ...) | 14 min | 1.1 km |
| Sagdalen skole (1-7 kl.)                     | 16 min | 1.2 km |
| Bråtejordet skole (8-10 kl.)                 | 26 min | 1.8 km |
| Strømmen videregående skole                  | 21 min | 1.6 km |
| Lørenskog videregående skole                 | 4 min  | 2.7 km |

## Ladepunkt for el-bil

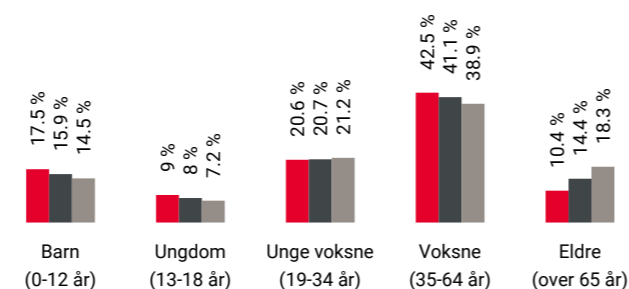
|                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| Stalsberggata 14 - Lillestrøm Komm... | 6 min |
| Strømmen Storsenter                   | 7 min |

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 82/100

Naboskapet  
Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



| Område        | Personer  | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Gulddal       | 1 064     | 416           |
| Skedsmokorset | 39 003    | 16 933        |
| Norge         | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Bårliskogen barnehage (0-5 år)         | 7 min  | 0.5 km |
| Hagan barnehage (1-5 år)               | 9 min  | 0.6 km |
| Strømmen kommunale barnehage (1-5 ...) | 12 min | 0.9 km |

## Dagligvare

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| Meny Strømmen                 | 8 min |
| Rema 1000 Strømmen Storsenter | 9 min |

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Støynivået  
Lite støynivå 85/100

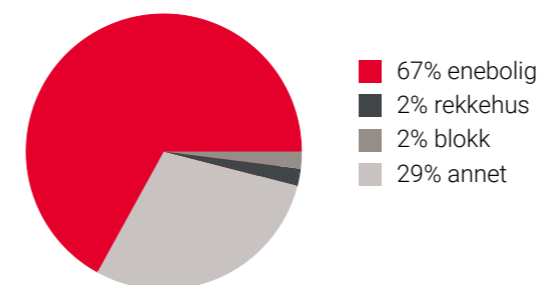
Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 80/100

Matvareutvalg  
Stort mangfold 78/100

## Sport

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Løkkeveien ballfelt<br>Ballspill             | 10 min | 0.8 km |
| Stalsberg skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 13 min | 1 km   |
| Fresh Fitness Strømmen                       | 6 min  |        |
| CrossFit Lillestrøm                          | 4 min  |        |

## Boligmasse



«Svært sentralt men samtidig rolig villaområde. Nærhet til alt! Lett å komme seg til Oslo og Gardermoen, bra til kollektivtilbud med buss og tog.»

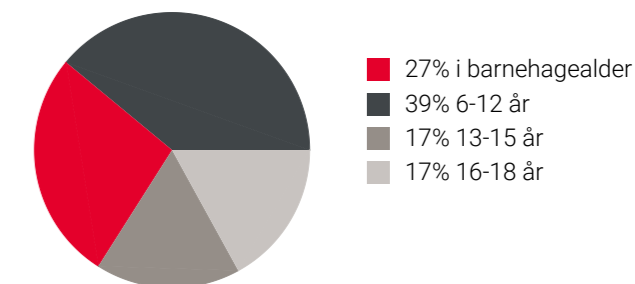
Sitat fra en lokalkjent



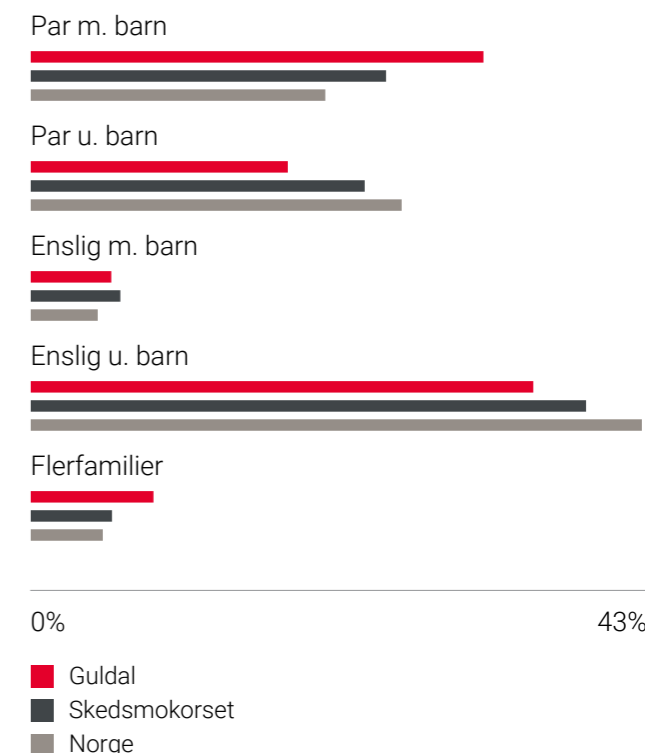
## Varer/Tjenester

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Strømmen Storsenter   | 9 min |
| Boots apotek Strømmen | 8 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

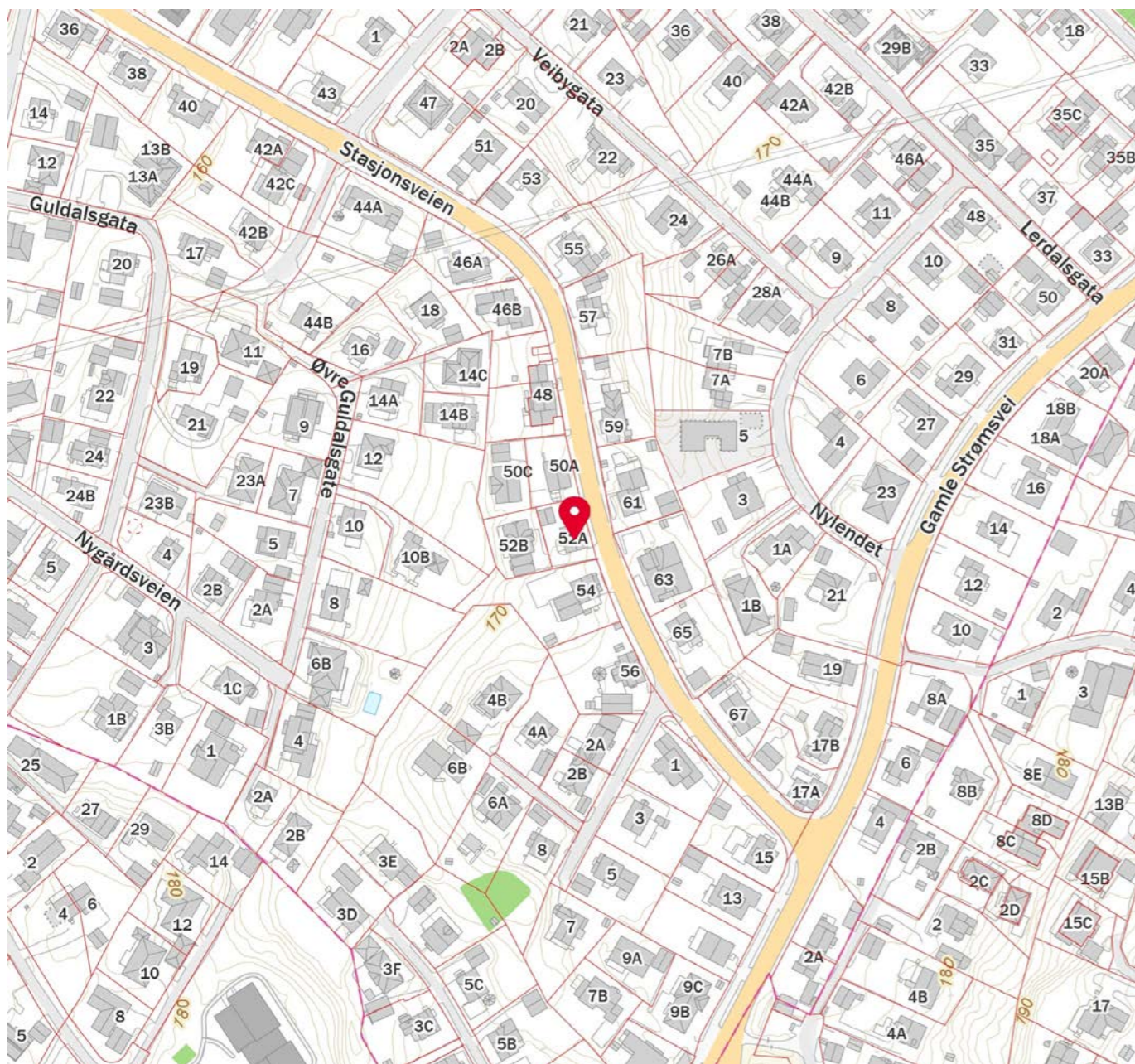
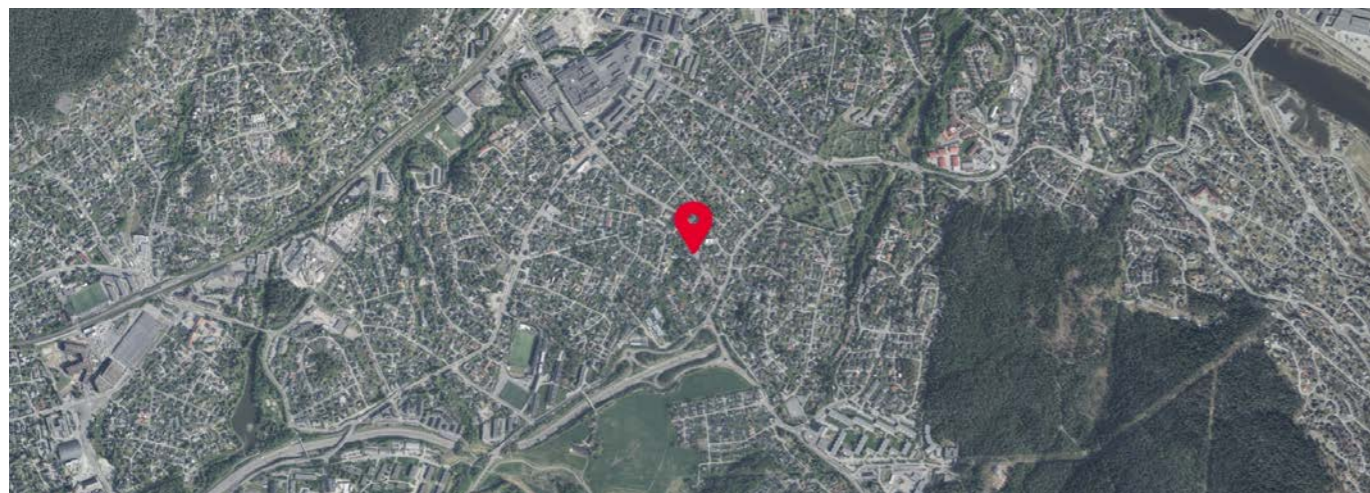


## Familiesammensetning







## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 40% | 33%   |
| Ikke gift     | 50% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |



# Tilstandsrapport

-  Tomannsbolig
-  Stasjonsveien 52 A, 1467 STRØMMEN
-  LILLESTRØM kommune
-  # gnr. 77, bnr. 835

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m<sup>2</sup> BRA-i: 208 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.09.2024    Rapportdato: 12.09.2024    Oppdragsnr.: 13907-2623    Referansenummer: AN1649  
Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS    Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



**STIGEN Boligtakst AS**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Stasjonsveien 52 A, 1467 STRØMMEN  
Gnr 77 - Bnr 835  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## 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 fuktøk.

### 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- 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
- løse sliker 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 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

### Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen

Uavhengig Takstingeniør

jo@takstpartner.no

922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

## 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.



#### 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.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



#### 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### 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.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Tomannsbolig som er bygget i 1952.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklime er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

### Tomannsbolig - Byggeår: 1952

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tomannsbolig med saltak teknet med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn. Renner, nedløp og beslag i aluminium.

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra 2015 og 2023.

To ytterdør med glassfelt fra 2015/16 og 2024. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2016. Utgang fra gang i underetasje til en platting med tregulv, størrelse er ca. 14 m2. Adkomst terrasse på ca 6m2.

[Gå til side](#)

#### INNENDIG

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv, fliser. Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malte glatte flater. Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte panelplater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet. Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

## Beskrivelse av eiendommen

### Bad 2. etasje

Bad med gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning. Det er tilkoblet et vannklosett. Naturlig ventilasjon.

### Bad 1. etasje

Bad med gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,8cm fall. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning. Skruer til slukrist rustet fast, sluket er ikke inpsisert. Det er tilkoblet et vannklosett. Naturlig ventilasjon.

### Bad kjeller

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt badekar. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall. Det er tilkoblet et vannklosett. Elstyrt vifte.

### Vaskerom/teknisk rom

Vaskerom med fliser på gulv og pussede og gipsede vegger. Innredningen består av et underskap/overskap. Det er nivilert fra døråpning til sluk og det ble målt 0,4cm fall. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp. Integrert kjøleskap og fryser, integrert mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Anlegg med automatsikringer. To sikringsskap.

Brannslukker og røykvarsler. Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

### TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

### Arealer

## Beskrivelse av eiendommen

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene.

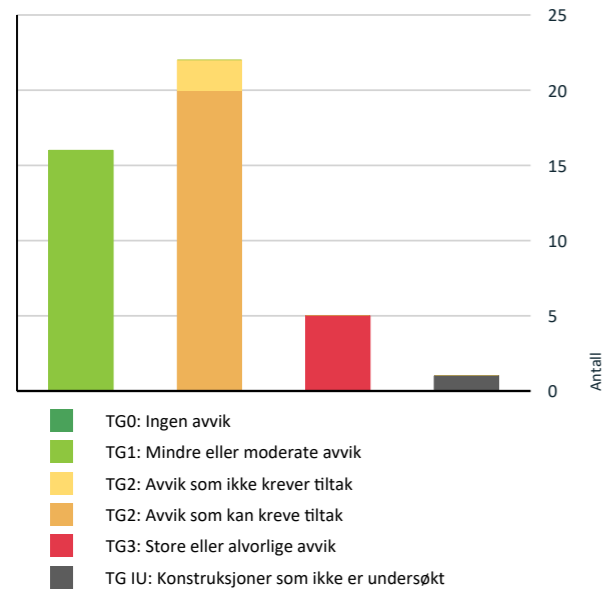
### Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



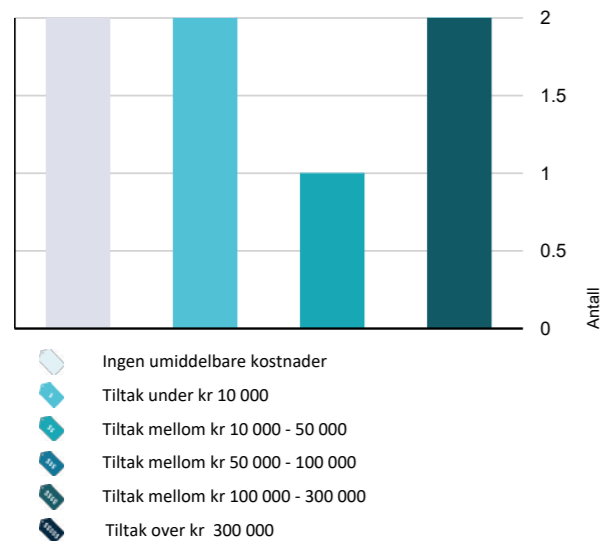
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

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

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

### Oppsummering av avvik

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

#### Tomannsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

## Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
  - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
  - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
  - Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - Våtrom > Underetasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
  - Våtrom > Underetasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > Underetasje > Vaskerom/teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
  - Våtrom > Underetasje > Vaskerom/teknisk rom > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
  - Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
  - Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
1952

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**  
Brukes som bolig.

**Standard**  
Se beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tomannsbolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn.

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak som er tekket med takstein. Yttertaket er besiktiget fra bakkeplan. Begrenset vurdert fra bakkeplan. Anbefaler nærmere undersøkelse.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

### Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i aluminium.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning. Kunde opplyser at det er etterisolert i 2023/24.

Ved stiktagninger ble ingen råte observert på tilfeldige valgte punkter.

Ytterkledning virker ellers å være godt vedlikeholdt med overflatebehandling.

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

# Tilstandsrapport

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak i treverk.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

- Vurdering av avvik:**
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
  - Det er avvik:

Noe fuktmerker som antas å være eldre forhold da det ikke registreres høye verdier i dag. Det er kun lufting via åpning av vinduer.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Dette bør undersøkes nærmere/holdes under observasjon.

Loftets tilstand bør følges med på ved forskjellige klimatiske forhold. Hvis det viser seg å være et fuktproblem bør det gjøres tiltak, og da taktekking skiftes.

Bedre lufting bør etableres.

## Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra 2015 og 2023.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrappport. De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

## Dører

To ytterdør med glassfelt fra 2015/16 og 2024. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2016.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra gang i underetasje til en plattform med tregulv, størrelse er ca. 14 m<sup>2</sup>. Adkomst terrasse på ca 6m<sup>2</sup>.

## Utvendige trapper

Utvendig steintrapp.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Nederste trappetrinn er skjevt.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Trappetrinn bør rettes.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv, fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte panelplater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Disse rommene er det registrert avvik på:

Soverom: Det er registrert avvik på 2,5cm igjennom rommet

Gang/entre: Det er registrert avvik på 1cm.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger boligen innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har pipeløp, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er ikke montert ildsted så disse avvikene må utbedres før det etableres ildsted.

## Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kontor. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Det bemerkes spesielt at utforede vegger og tilfarergulv er en risikokonstruksjon. Med det menes å formidle at fuktskader kan ligge inne i lukkede konstruksjoner. Det måles ikke høye verdier på tilfeldig valgt sted i kjeller på befaringdagen.

### TG 2 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpning i rekkverk er målt 12cm.

Trapp med noe bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Anbefaler å montere håndløper.

### TG 2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til soverom tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 3 Generell

Bad med gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres, hvis ikke anbefales det bruk av dusjkabinett, slik at bruksvann går direkte til sluk og reduserer sjansen for at vann trenger inn under membran.

Våtrommet er i daglig bruk men er av eldre dato. Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Bad med gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,8cm fall. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning. Skruer til slukrist rustet fast, sluket er ikke inspisert.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

# Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres, hvis ikke anbefales det bruk av dusjkabinett, slik at bruksvann går direkte til sluk og reduserer sjansen for at vann trenger inn under membran.

Våtrommet er i daglig bruk men er av eldre dato. Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt badekar.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

**Årstall:** 2016

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Eier

## UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er observert kalkfelling. Dette skyldes en kjemisk reaksjon, som gir hvite kalkflekker på grå eller sorte fuger. Slik misfarging oppstår som regel på baderom med en sementbasert fugemasse, hvor vannet renner sakte gjennom fugene.

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg samt badekar. Det er tilkoblet et vannklosett.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### Generell

Vaskerom med fliser på gulv og pussede og gipsede vegger. Innredningen består av et underskap/overskap. Det er nivilert fra døråpning til sluk og det ble målt 0,4cm fall. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/tettesjikt og sluk.

Det er ikke dokumentasjon på oppbyggingen av vaskerommet, herunder tettesjikt/membranløsning.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

## UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Malte pussede og gipsede vegger  
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gipsvegg er ikke behandlet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utbedringer.

## UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,4cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

## UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

## UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 2 Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp. Integrert kjøleskap og fryser, integrert mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuksøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er observert skade på front på kjøleskapsfront

# Tilstandsrapport

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 1952

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG 2 er gitt rørsystem som er på badene i 1 og 2. etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpejernrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rør anlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eldre støpejernrør på badene i 1 og 2. etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Ventilasjon

## Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon i boligen med luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### TG 1 Varmtvannstank

240/110 liters varmtvannstank fra 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Andre installasjoner

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme i hele underetasje og entre. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

### TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme. Rørpropp og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

### TG 1 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Anlegg med automatsikringer. To sikringskap.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999. Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

### Spørsmål til eier

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

## Tilstandsrapport

1. inntakssikring og videre.  
**2017**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Lysaker Elektriske AS**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; Lysaker Elektriske AS. Utifra at det foreligger dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

### TG 3 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**

Kostnadsestimat: Under 10 000

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

# Tilstandsrapport

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

## TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier informerer at det er etablert ny drenering i 2007. Det er registrert synlig vorteplast rundt huset.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er antatt fundamentert med betong og støpte kjellergulv

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 2 Terrengforhold

Tomta ligger i svakt skrånende terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kommenteres at boligen ligger i skrånende terreng noe som gir økt vanntrykk mot grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påses at vann renner vekk fra boligen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

# Tilstandsrapport


### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

|   |                    |                  |
|---|--------------------|------------------|
|  | <b>Anvendelse</b>  |                  |
|   | <b>Byggeår</b>     | <b>Kommentar</b> |
|   | <b>Standard</b>    |                  |
|   | <b>Vedlikehold</b> |                  |

#### Beskrivelse

Garasje utført med grusetdekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takplater, garasjeport og strøøm.

Garasjen er kun en enkel visuell vurdering og ikke TG satt. Garasjen fremstår med normal bruksslitasje for garasjer, garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

Deler av kledning ligger tett mot bakken noe som gir større fare for utvikling av råte. Panelen bør endres slik at det ikke er fare for utvikling av råte. Aldersrelaterte forhold på takteking.

## 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

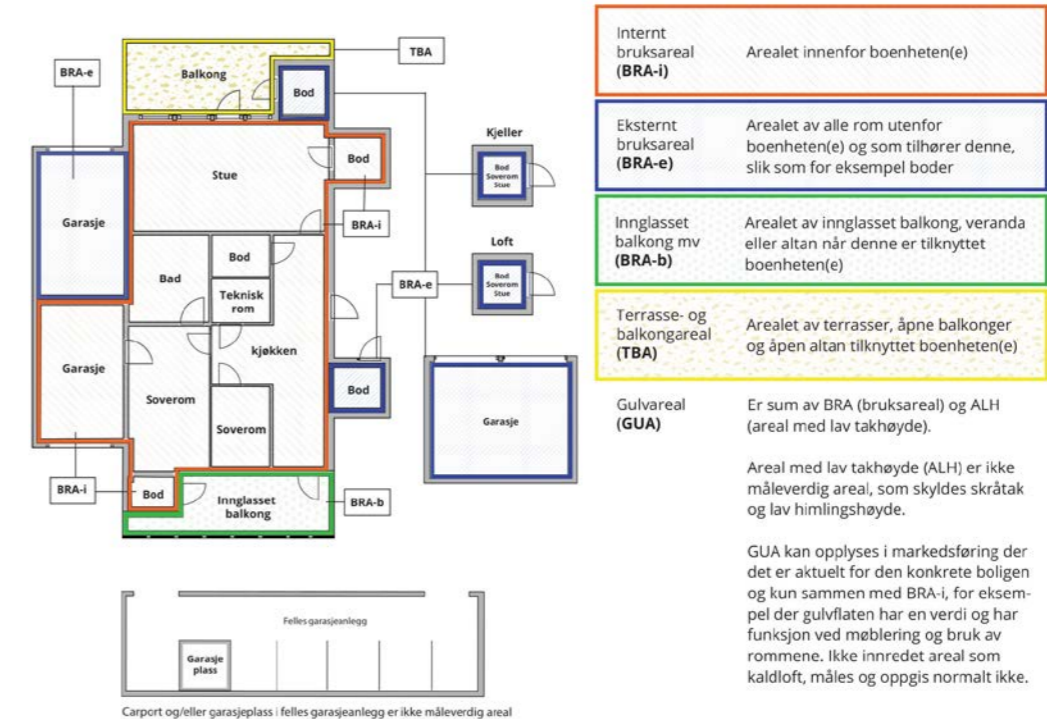
### Hva er måleverdig areal?

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.



### 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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.

## Arealer

### Tomannsbolig

#### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Loft           | 15                            |                             |                            | 15  |                                 |
| 2. Etasje      | 68                            |                             |                            | 68  |                                 |
| 1. Etasje      | 67                            |                             |                            | 67  |                                 |
| Underetasje    | 58                            |                             |                            | 58  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>208</b>                    |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>208</b>                    |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                      | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Loft        |   |                             |                            |
| 2. Etasje   | Bad , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3     |                             |                            |
| 1. Etasje   | Kjøkken , Bad , Entré , Soverom , Stue          |                             |                            |
| Underetasje | Bad , Vaskerom/teknisk rom, Gang , Bod , Kontor |                             |                            |

#### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det er deler av loft som ikke er måleverdi, dette gjelder adkomsten til det som er måleverdi som er målt til ca 15m<sup>2</sup>.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle. Det kan påregnes avvik på arealet.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Henviser til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Garasje

#### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 30                          |                            | 30  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>30</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>30</b>                     |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Garasje                    |                             |                            |

#### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Tomannsbolig | 186        | 22         |
| Garasje      | 0          | 30         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger



## Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 03.9.2024 | Jo Henrik Stigen | Takstingeniør |
|           | Odd Tore Berg    | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                   | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|----------------------|-------------------------|------------|
| 3205 LILLESTRØM | 77   | 835  | 0    | 0    | 442.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Stasjonsveien 52 A

### Hjemmelshaver

Berg Odd Tore

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt boligområde på Strømmen i Lillestrøm kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud.

Eiendommen ligger også i nærhet til flotte tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter. En kort sykkeltur fra boligen, ligger Nebbursvollen Friluftsbad som er Lillestrøms populære badested. Her er det basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk. Du kan også følge asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Meny, Rema 1000 og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Strømmen storsenter i kort gangavstand fra boligen. Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog.

### Adkomstvei

Offentlig/privat

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Eiet tomt på 442,50 m<sup>2</sup>.

### Tinglyste/andre forhold

Eier/revirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

### Opplysninger gitt av kunde

Revirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Lagd nytt bad 2017.
- All el nytt i 2017.
- Kjeller pusset opp 2017.
- Etterisolert og byttet kledning 2024.
- Byttet alle vinduer i 1 og 2 etg 2024.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen du vet om:

- Skjeggkre.

## Forsikring

| Selskap         | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------------|----------|------|----------------|--------------|
| Eika forsikring | 5337656  |      |                |              |

### Kommentar

## Kilder og vedlegg

| Dokumenter             |            |   |           |       |         |
|------------------------|------------|---|-----------|-------|---------|
| Beskrivelse            | Dato       | Kommentar   | Status    | Sider | Vedlagt |
| Ordrebekreftelse       | 03.09.2024 | Vedlikehold av boligen                                  | Fremvist  |       | Nei     |
| Innflytningstillatelse | 19.12.1953 |   | Fremvist  |       | Nei     |
| Eier                   | 03.09.2024 | Under befaring  | Innhentet |       | Nei     |
| Egenerklæring          |            | Egenerklæringskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven | Ikke vist |       | Nei     |
| Tegninger              | 14.03.1957 |   | Fremvist  |       | Nei     |
| Megler                 | 04.09.2024 | Megler opplysninger                                     | Fremvist  |       | Nei     |
| Samsvarserklæring      | 07.09.2024 | Lysaker Elektriske As                                   | Fremvist  |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no       | 03.09.2024 | Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.          | Innhentet |       | Nei     |
| Tegninger              | 26.05.1957 |   | Fremvist  |       | Nei     |

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AN1649>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |         |
|---|---------|
| Meglerfirma   |         |
| Aktiv EM Lillestrøm   |         |
| Oppdragsnr.   |         |
| 1204240135  |         |
| Selger 1 navn   |         |
| Odd Tore Berg   |         |
| Gateadresse   |         |
| Stasjonsveien 52A   |         |
| Poststed  | Postnr  |
| STRØMMEN  | 1467    |
| Er det dødsbo?  |         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |         |
| Avdødes navn  |         |
|   |         |
| Er det salg ved fullmakt?   |         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |         |
| Hjemmelshavers navn   |         |
|   |         |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |         |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |         |
| Når kjøpte du boligen?  |         |
| År  | 2015    |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |         |
| Antall år   | 9       |
| Antall måneder  | 0       |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |         |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |         |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?      |         |
| Forsikringselskap   | Eika    |
| Polise/avtalenr.  | 5337656 |

### Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei  Ja

Initialer selger: OTB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse  Gjort av eier selv og vennetjenester
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse  Lagt smøremembran selv
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse  Det er lagt opp nye rør til kjøkken og nytt bad i kjeller. Arbeidet er utført av rørlegger som vennetjeneste.
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse  Vært liten lekkasje med pipe som eier har tettet selv.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse  Noe skjevheter i gulv i andre etg.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse  Eier har hatt skadedyrbekjempelse inne i september 2024, dokumentasjon foreligger.
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar  Ja, kun av faglært  
Beskrivelse  Alt el i boligen er nytt fra 2017 og 2 etg fra 2023  
Arbeid utført av  Lysaker Elektriske as
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse  22.09.2020
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse  Easee-lader. Installert rundt 2022.

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse  Arbeid er utført av faglært men som vennetjeneste det kan derfor ikke fremlegges faktura.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse  Arbeid er utført av faglært men som vennetjeneste det kan derfor ikke fremlegges faktura.
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse  Eiendommen er ikke tilrettelagt for utleie pr. i dag, men består av to boenheter i henhold til godkjente byggetegninger i kommunen. Dette fordi boligen opprinnelig er en tomannsbolig. Kjøkken i 2. etasje er i dag fjernet.
- 17.1 Er ovennevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse  Godkjente byggetegninger viser at eiendommen har to boenheter og anses som en tomannsbolig.
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse  Kjelleren er gravd ut med ca. 30 cm av eier. Det er gravd ut lyssjaker og satt inn større vinduer i kjeller, samt opprettet bad. Det er også satt inn ny inngangsdør mot gårdsplass og terrasse. Det er satt opp støttemur rundt etablert parkeringsplass. Denne er ikke søkt om.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse  Det er tinglyst veirett for nabo i Stasjonsveien 52 B over eiendommen.

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Odd tore Berg  | 8c5fbfee837c429911abb6fe<br>273c6d595db786fe | 16.09.2024<br>10:15:51 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1204240135

Document reference: 1204240135

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Herr Gunnar Storbråthen,  
Jernbanegt. 52.  
Strømmen.

Det attesteres at de gjenstående arbeider i følge  
brev av 4/5 1953. fra Den Norske Stats Husbank, er utført.

Skedsmo bygningskontor, 19/12 1953.

Bygningskontrollen.

H M

INNFLYTNINGSTILLATELSE

Herved attesteres at tillatelse er gitt til å ta i bruk  
Væmingshuset på gm. 77/835 i Skedsmo,

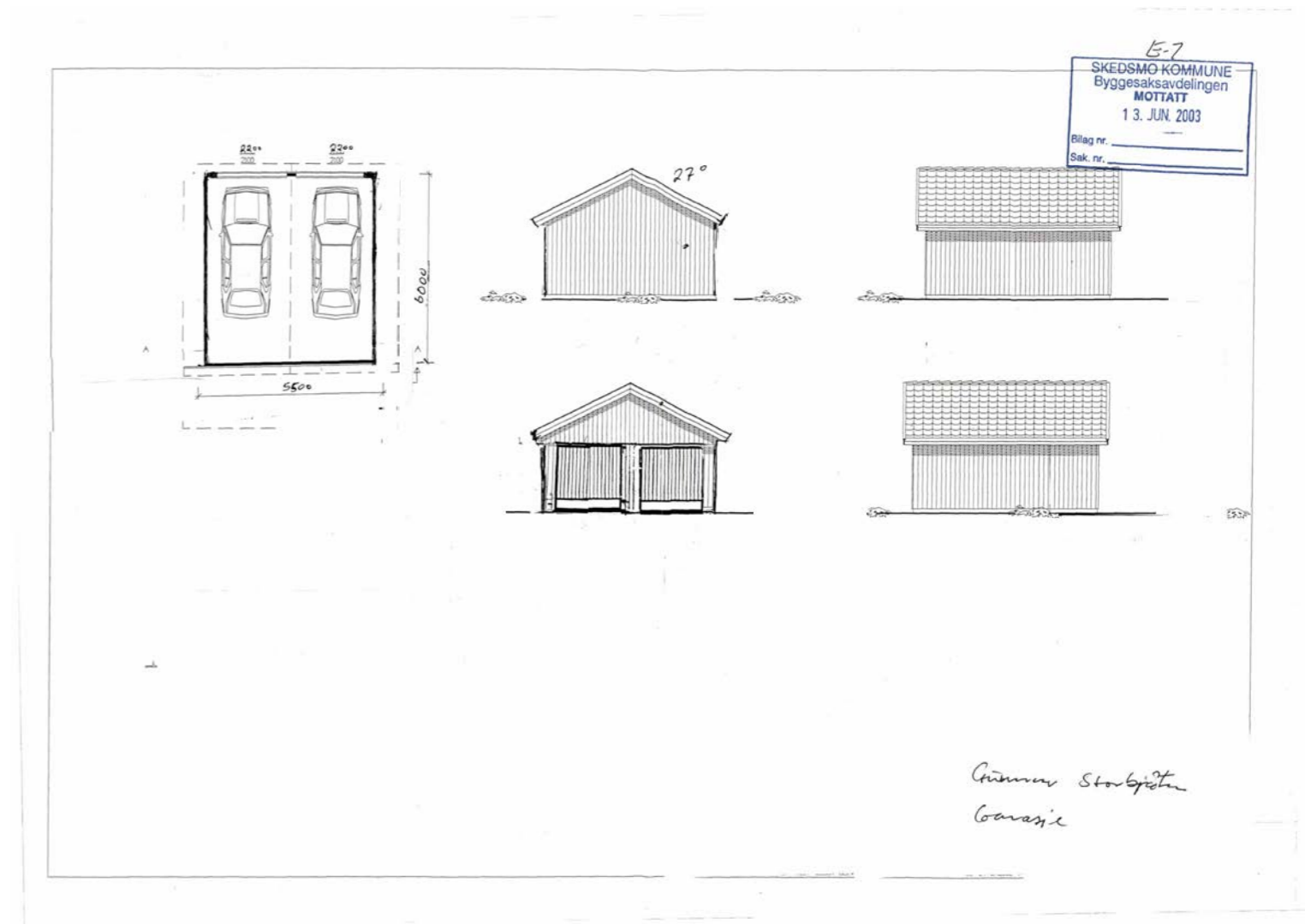
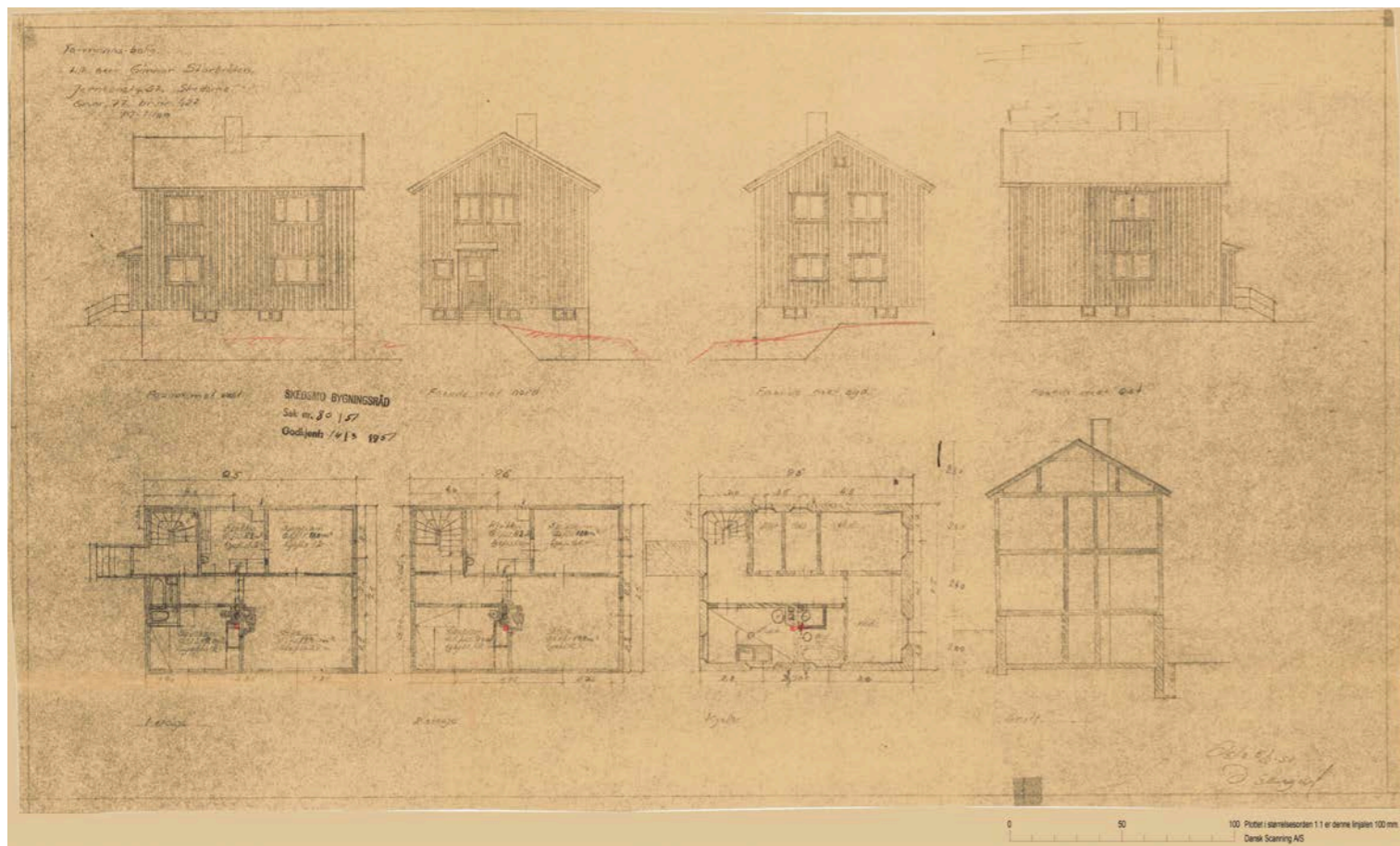
for her Gunnar Storbråthen, Jernbanegt. 52

Ans. Da gjøres mindre vesentlige arbeider i  
skjell, 2. etg og loft, som må være  
utført innen ett år fra dato.

Skedsmo Bygningsråd 19/12 1952.

A. M.  
Bygningsjef.





| Matrikkelenhet       |              |
|----------------------|--------------|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn:           |              |
| Etableringsdato:     | 12.06.1950   |
| Skyld:               | 0,01         |
| Er tinglyst:         | Ja           |
| Har festegrunner:    | Nei          |
| Er seksjonert:       | Nei          |

| Arealrapport               |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Tekst                      | Areal Kommentar |
| Beregna areal for 77 / 835 | 442,5 m2        |

| Eierforhold           |        |                |               |            |                                    |       |
|-----------------------|--------|----------------|---------------|------------|------------------------------------|-------|
| Tinglyste eierforhold |        |                |               |            |                                    |       |
| Rolle                 | Status | Føds.d./org.nr | Navn          | Bruksenhet | Adresse                            | Andel |
| Hjemmelshaver         |        | 111276         | BERG ODD TORE | H0101      | STASJONSVEIEN 52A<br>1467 STRØMMEN | 1 / 1 |

| Oversikt over teiger |      |           |         |        |       |          | (EUREF89 UTM Sone 32) |
|----------------------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|-----------------------|
| Løpenr               | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal    | Merknader             |
| 1                    | Teig | Ja        | 6646752 | 612472 |       | 442,5 m2 |                       |

| Forretninger der matrikkelenheten er involvert |                 |                       |                         |                  |               |                     |
|--|-----------------|-----------------------|-------------------------|------------------|---------------|---------------------|
| Forretning                                     | Forretningstype | Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato | Status           | Tinglysing    | Matrikkelføring     |
|  |                 |                       | Kommunal saksreferanse  |                  | Endret dato   | Signatur Dato       |
|  |                 |                       | Nettadresse (URL)       |                  |               |                     |
|  |                 |                       | Annen referanse         |                  |               |                     |
| Omnummerering v/kommuneendring                 |                 |                       | 01.01.2024              | Tinglyst         | 01.01.2024    | smatmynd 01.01.2024 |
| Omnummerering                                  |                 |                       |                         | Omnummerert til: | 3205 - 77/835 |                     |
|  |                 |                       |                         | Omnummerert fra: | 3030 - 77/835 |                     |
| Omnummerering v/kommuneendring                 |                 |                       | 01.01.2020              | Tinglyst         | 01.01.2020    | smatmynd 01.01.2020 |
| Omnummerering                                  |                 |                       |                         | Omnummerert til: | 3030 - 77/835 |                     |
|  |                 |                       |                         | Omnummerert fra: | 0231 - 77/835 |                     |

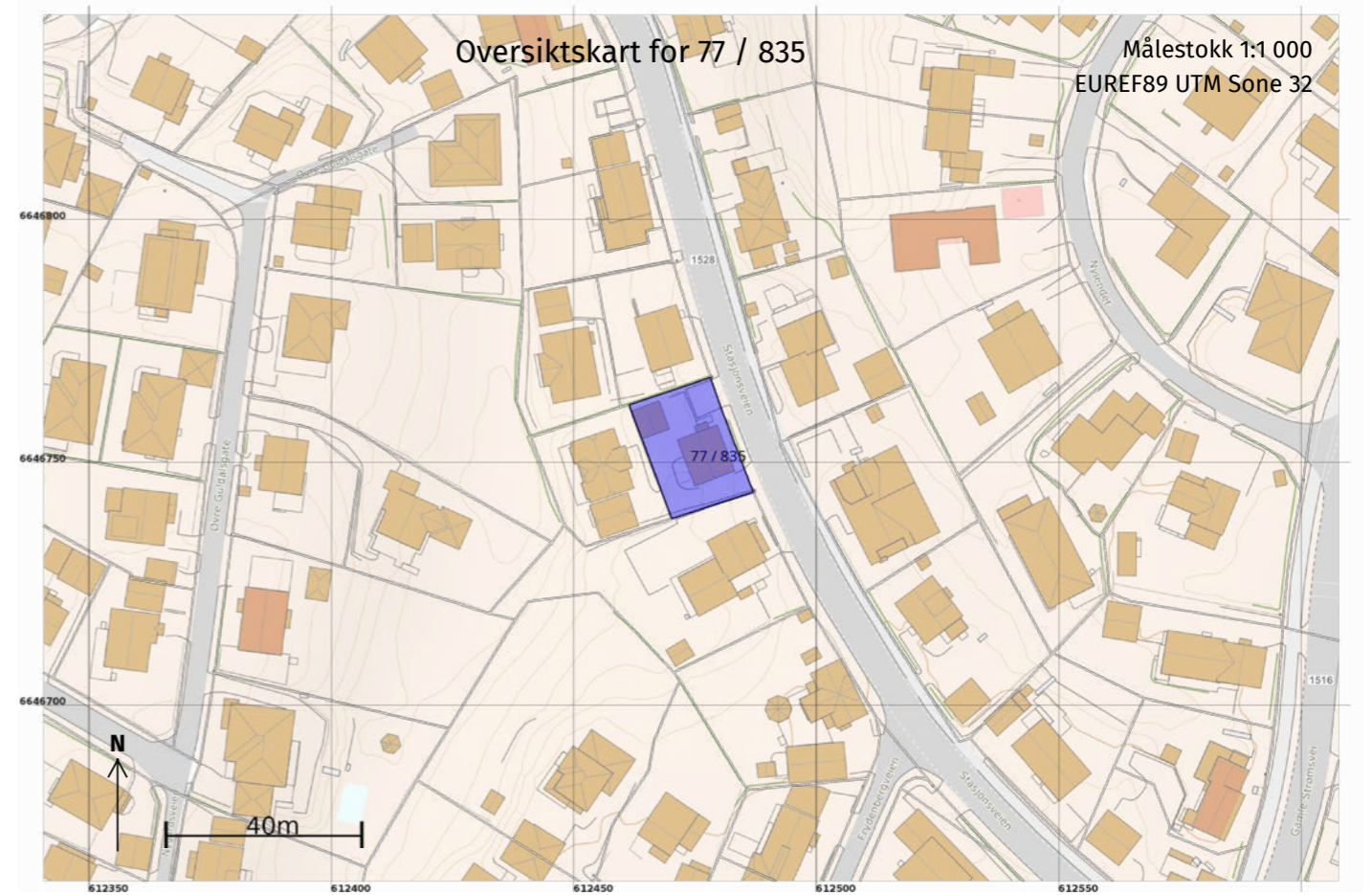
| Adresser   |               |             |                     |         |        |                   |
|------------|---------------|-------------|---------------------|---------|--------|-------------------|
| Adresstype | Adressenavn   | Adressekode | Adressenr           | Nord    | Øst    | Kretser           |
| Vegadresse | Stasjonsveien | 13150       | 52A                 |         |        |                   |
|            |               |             | EUREF89 UTM Sone 32 | 6646752 | 612477 |                   |
|            |               |             |                     |         |        | 0801 Stalsberg 1  |
|            |               |             |                     |         |        | 9 Strømmen        |
|            |               |             |                     |         |        | 02060201 Strømmen |
|            |               |             |                     |         |        | 1467 STRØMMEN     |
|            |               |             |                     |         |        | 801 Oslo          |
|            |               |             |                     |         |        | Nei               |

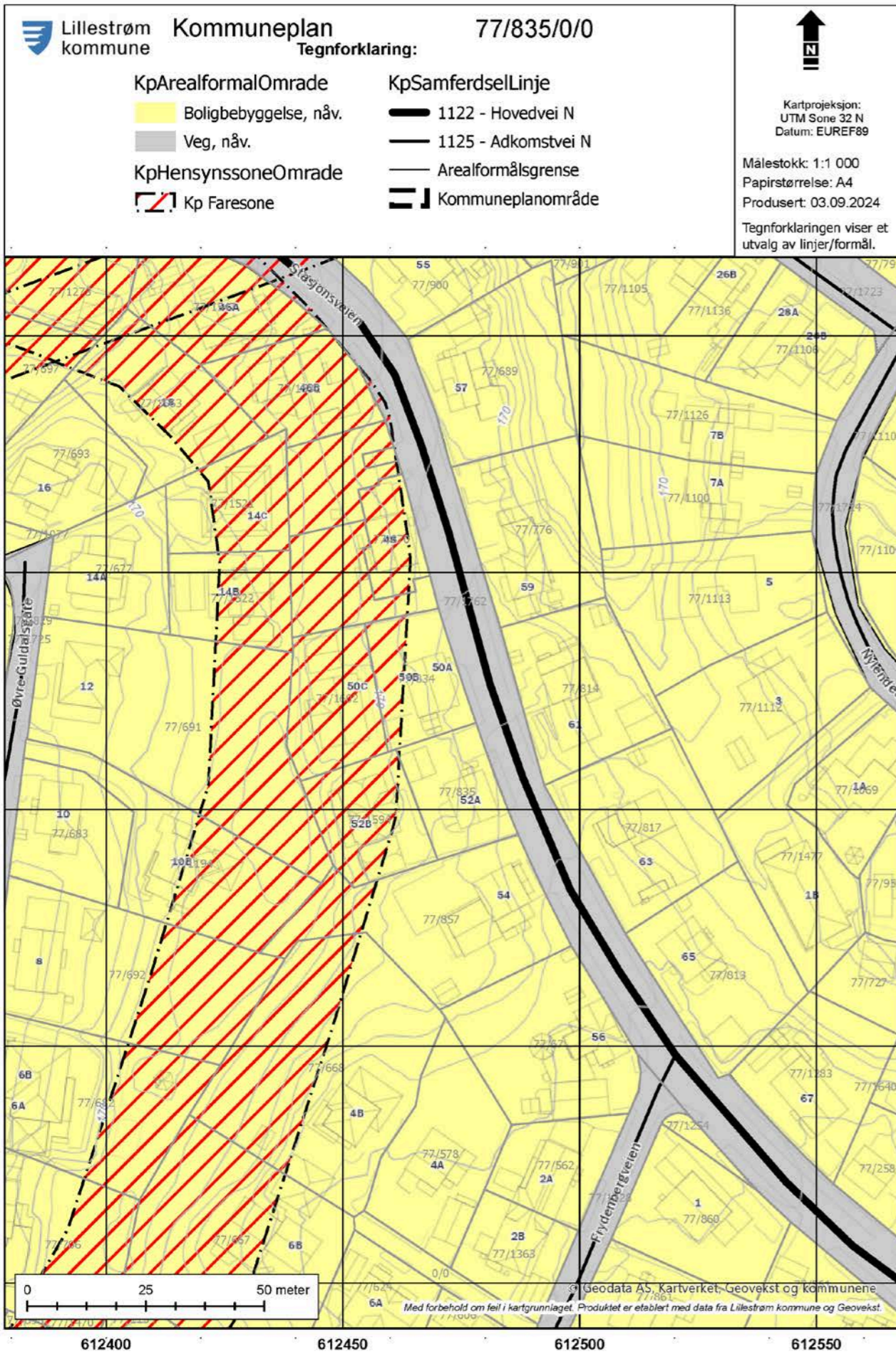
| Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten |                                      |                      |     |
|---|--------------------------------------|----------------------|-----|
| Bygningsnr:                                       | 150 964 784                          | Bebygd areal:        | 0   |
| Løpenr:   |                                      | Bruksareal bolig:    | 182 |
| Repr.punkt:                                       | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet:    | 0   |
|   | Nord: 6646752 Øst: 612477            | Bruksareal totalt:   | 182 |
| Bygningsendringskode:                             |                                      | Bruttoareal bolig:   | 0   |
| Bygningstype:                                     | Tomannsbolig, horisontaldelt         | Bruttoareal annet:   | 0   |
| Næringsgruppe:                                    | Bolig                                | Bruttoareal totalt:  | 0   |
| Bygningsstatus:                                   | Tatt i bruk                          | Alternativt areal:   | 0   |
| Energikilder:                                     |                                      | Alternativt areal 2: | 0   |
| Oppvarming:                                       |                                      |                      |     |

| Etasjer |                  |           |           |            |           |           |            |            |              |
|---------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| Etasje  | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
| H02     | 1                | 63        | 0         | 63         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |
| H01     | 1                | 63        | 0         | 63         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |
| U01     | 0                | 56        | 0         | 56         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |

| Bruksenheter             |                   |                 |            |          |                |     |                |
|--------------------------|-------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----|----------------|
| Adresse                  | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC             |
| 13150 Stasjonsveien 52 A | H0101             | Bolig           | 57         | 3        | Kjøkken        | 1   | 1              |
| 13150 Stasjonsveien 52 A | H0201             | Bolig           | 57         | 3        | Kjøkken        | 1   | 1              |
|                          |                   |                 |            |          |                |     | Matrikkelenhet |
|                          |                   |                 |            |          |                |     | 77/835         |
|                          |                   |                 |            |          |                |     | 77/835         |

|   |                      |                       |                |                                     |                              |            |            |                |              |  |
|---|----------------------|-----------------------|----------------|-------------------------------------|------------------------------|------------|------------|----------------|--------------|--|
| <b>Bygningsnr:</b> 150 964 792              | Bebygd areal:        | 0                     | Ant. boliger:  | 0                                   | <b>Datoer</b>                |            |            |                |              |  |
| <b>Løpenr:</b>                              | Bruksareal bolig:    | 0                     | Ant. etasjer:  | 1                                   | Rammetillatelse:             | 21.11.1991 |            |                |              |  |
| Repr.punkt:                                 | Bruksareal annet:    | 30                    | Vannforsyning: |                                     | Igangsettingstillatelse:     | 02.12.1991 |            |                |              |  |
| Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32        | Bruksareal totalt:   | 30                    | Avløp:         |                                     | Tatt i bruk:                 | 01.06.1992 |            |                |              |  |
| Nord: 6646760 Øst: 612466                   | Bruttoareal bolig:   | 0                     | Har heis:      | Nei                                 | Midlertidig brukstillatelse: |            |            |                |              |  |
| Bygningsendringskode:                       | Bruttoareal annet:   | 0                     |                |                                     | Ferdigattest:                |            |            |                |              |  |
| Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig | Bruttoareal totalt:  | 0                     |                |                                     |                              |            |            |                |              |  |
| Næringsgruppe: Annet som ikke er næring     | Alternativt areal:   | 0                     |                |                                     |                              |            |            |                |              |  |
| Bygningsstatus: Tatt i bruk                 | Alternativt areal 2: | 0                     |                |                                     |                              |            |            |                |              |  |
| Energikilder:                               |                      |                       |                |                                     |                              |            |            |                |              |  |
| Oppvarming:                                 |                      |                       |                |                                     |                              |            |            |                |              |  |
| <b>Etasjer</b>                              |                      |                       |                |                                     |                              |            |            |                |              |  |
| Etasje                                      | Antall boenheter     | BRA bolig             | BRA annet      | BRA totalt                          | BTA bolig                    | BTA annet  | BTA totalt | Alt. areal     | Alt. areal 2 |  |
| H01   | 0                    | 0                     | 30             | 30                                  | 0                            | 0          | 0          | 0              | 0            |  |
| <b>Bruksenheter</b>                         |                      |                       |                |                                     |                              |            |            |                |              |  |
| Adresse                                     | Bruksenhetsnummer    | Bruksenhetstype       | Bruksareal     | Ant. rom                            | Kjøkkentilgang               | Bad        | WC         | Matrikkelenhet |              |  |
|   |                      | Unummerert bruksenhet | 0              | 0                                   |                              | 0          | 0          | 77/835         |              |  |
| <b>Kontaktpersoner</b>                      |                      |                       |                |                                     |                              |            |            |                |              |  |
| Rolle                                       | Føds.dato/org.nr     | Navn                  | Bruksenhet     | Adresse                             |                              |            |            |                |              |  |
| Tiltakshaver                                |                      | STORBRÅTEN GUNNAR E.  |                | STASJONSVEIEN 52 A<br>2010 STRØMMEN |                              |            |            |                |              |  |





## Eiendomsskatt

**Eiendom: 77/835/0/0**

**Adresse: Stasjonsveien 52 A**

| Beskrivelse          | Årsbeløp [kr.] |
|----------------------|----------------|
| Eiendomsskatt i 2024 | 0,00           |

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

## Kommunale gebyrer

Produsert: 03.09.2024

|   |                   |          |    |          |     |          |   |                           |   |
|---|-------------------|----------|----|----------|-----|----------|---|---------------------------|---|
| EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt |                   |          |    |          |     |          |   | Kilde: Lillestrøm kommune |   |
| Kommunenr   | 3205              | Gårdsnr. | 77 | Bruksnr. | 835 | Festenr. | 0 | Seksjonsnr.               | 0 |
| Hovedadresse  | Stasjonsveien 52A |          |    |          |     |          |   |                           |   |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Beskrivelse av gebyr             | Fakturert beløp i 2023 [kr.] |
|----------------------------------|------------------------------|
| Mat/restavfall 140 liter         | 4 761,00                     |
| Fast gebyr vann bolig            | 1 522,05                     |
| Fast gebyr avløp bolig           | 2 200,05                     |
| A-konto vanngebyr                | 7 745,40                     |
| A-konto avløpsgebyr              | 11 173,50                    |
| Målt forbruk vann                | 5 996,84                     |
| Målt forbruk avløp               | 9 273,40                     |
| -Prisavslag etter vannkokevarsel | -50,00                       |
| -Fradrag innbetalt vann          | -6 871,95                    |
| -Fradrag innbetalt avløp         | -10 626,60                   |
| <b>Sum:</b>                      | <b>25 123,69</b>             |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Beskrivelse av gebyr                           | Årsbeløp [kr.]   |
|--|------------------|
| Mat/restavfall 140 liter                       | 4 776,00         |
| Feie- og tilsynsgebyr                          | 559,20           |
| Fast gebyr vann bolig                          | 2 248,00         |
| Fast gebyr avløp bolig                         | 2 978,00         |
| A-konto vanngebyr                              | 6 885,00         |
| A-konto avløpsgebyr                            | 9 932,50         |
| <b>Sum:</b>                                    | <b>27 378,70</b> |
| <b>Fakturert hittil i år ( pr 03.09.2024 )</b> | <b>45 233,98</b> |

Vannmåler er installert

Forrige avlesing av vannmåler:

- Vannmålernummer: 74460881 - Målerstand: 2261 m3 - Avlesningsdato: 20.11.2023

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



ROMERIKE EIENDOMSMEGLING AS FILIAL LILLESTRØM  
V/KAMILLA SCHAU  
TORVET 5  
2000 LILLESTRØM

Jnr. /  
**TINGLYST**

21 JAN. 2002

Jnr. 47/01

NEDRE ROMERIKE TINGRETT  
DAGBOKNR.: 1142

### ERKLÆRING VEDRØRENDE VEIRETT

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1204240135  
Vår referanse: 3573791/24826172  
Bestilling: C3 2024-09-04 (8) 112

Dato  
04.09.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 1142            | 8              | 21.1.2002          | BESTEMMELSE OM VEG     |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|                 |             |             |             |             |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b>     | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 3205 LILLESTRØM | 77          | 835         | 0           | 0           |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Undertegnede eier av gnr.77 bnr.835 i Skedsmo bekrefter herved at eiendommen gnr.77 bnr.1594 skal ha rett til kjørevei i minimum 4m bredde over eiendommen gnr.77 bnr.835 i samsvar med vedtak i *Hovedutvalget for teknisk sektor*, D.reg.sak nr. 01/008, som vist på kopi av vedlagte kart i målestokk 1:500, datert 29.03.01 Skedsmo kommune, planseksjonen .

Denne erklæringen kan tinglyses på eiendommen gnr.77 bnr.835 i Skedsmo, og kan ikke avlyses uten *Hovedutvalget for teknisk sektor* sitt samtykke.

*S. Brønne* den 19/12 2001  
*Lusmas Stolbørken*  
Hjemmelshaver til gnr.77 bnr.835

Personnr. 080320 [REDACTED]



Doknr: 1142 Tinglyst: 21.01.2002 Emb. 008  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



ROMERIKE EIENDOMSMEGLING AS FILIAL LILLESTRØM  
V/KAMILLA SCHAU  
TORVET 5  
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1204240135  
Vår referanse: 3573794/24826187  
Bestilling: C3 2024-09-04 (8) 111

Dato  
04.09.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 1140            | 8              | 21.1.2002          | MÅLEBREV               |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| Knr.            | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|-----------------|------|------|------|------|
| 3205 LILLESTRØM | 77   | 835  | 0    | 0    |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Attestert kopi av dok.nr. 2002/1140/8  
Uthentet 2024-09-04 13:32

Side 1 av 2

|   |            |                   |  |   |        |
|---|------------|-------------------|--|---|--------|
| Kommune   |            | SKEDSMO           |  | <b>MÅLEBREV</b> <small>X uten grensejustering med grensejustering</small> |        |
|   |            |                   |  | J.nr.   | 48/01  |
|   |            |                   |  | Målebrev nr.  | 3-8824 |
|   |            |                   |  | Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.                                     |        |
| <b>Målebrev over</b>  |            |                   |  |   |        |
|   |            | Gnr.              | Bnr.                                       | Festenr.  |        |
|   |            | 77                | 835  |   |        |
| Eiendom   |            |                   |  |   |        |
| Bruksnavn/adresse   |            |                   |  |   |        |
| Areal (m <sup>2</sup> ) 518   |            |                   |  |   |        |
| I henhold til delingsloven av 23 juni 1978 er det holdt følgende forretning |            |                   |  |   |        |
| Dato for forretningen   |            | 20.12.2001        |  |   |        |
| Rekvirent   |            | Gunnar Storbråten |  |   |        |
| Bestyrer  |            | Gard Wangen       |  |   |        |
| Forretning  |            |                   |  |   |        |
| Nytt målebrev over Gnr./bnr. - 77/835, etter fradeling av parsell.          |            |                   |  |   |        |
| Målebrev nr. 3-441 utgår.   |            |                   |  |   |        |
| <b>Underskrift</b>  |            |                   |  |   |        |
| Sted  | Dato       | Underskrift       |  | Underskrift   |        |
| Lillestrøm  | 08.01.2002 |                   |  |   |        |
|   |            | Nils Siri         |  | Kjetil Hestetun   |        |
| <b>GAB</b>  |            |                   | Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)        |   |        |
| Registreringsstempel  |            |                   | Dagbokstempel                              |   |        |
|   |            |                   | TINGLYST                                   |   |        |
| Doknr: 1140 Tinglyst: 21.01.2002 Emb: 008<br>STATENS KARTVERK FAST EIENDOM  |            |                   | ? 1 JAN. 2002                              |   |        |
|   |            |                   | NEDRE ROMERIKE TINGRETT<br>DAGBOKNR.: 1140 |   |        |
| Påtegninger (rettelser o.l.)  |            |                   |  |   |        |

TINGLYST

22 Mai 2003

NEDRE ROMERIKE TINGRETT  
DAGBOKNR.: 8259

ERKLÆRING OM VANN OG AVLØPSLEDNING

Undertegnede hjemmelshaver til eiendommen gnr. 77 bnr. 835 gir herved gnr. 77 bnr. 1594 rett til å legge og ha liggende ledninger for vann og avløp over eiendommen fra Stasjonsveien og til gnr. 77 bnr. 1594. Plassering av ledningene er angitt på vedlagte kart.

Eiere av eiendommen gnr. 77 bnr. 835 forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige, likeså gis det fri adgang for nødvendig vedlikehold- og reparasjonsarbeider.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 77 bnr. 835.

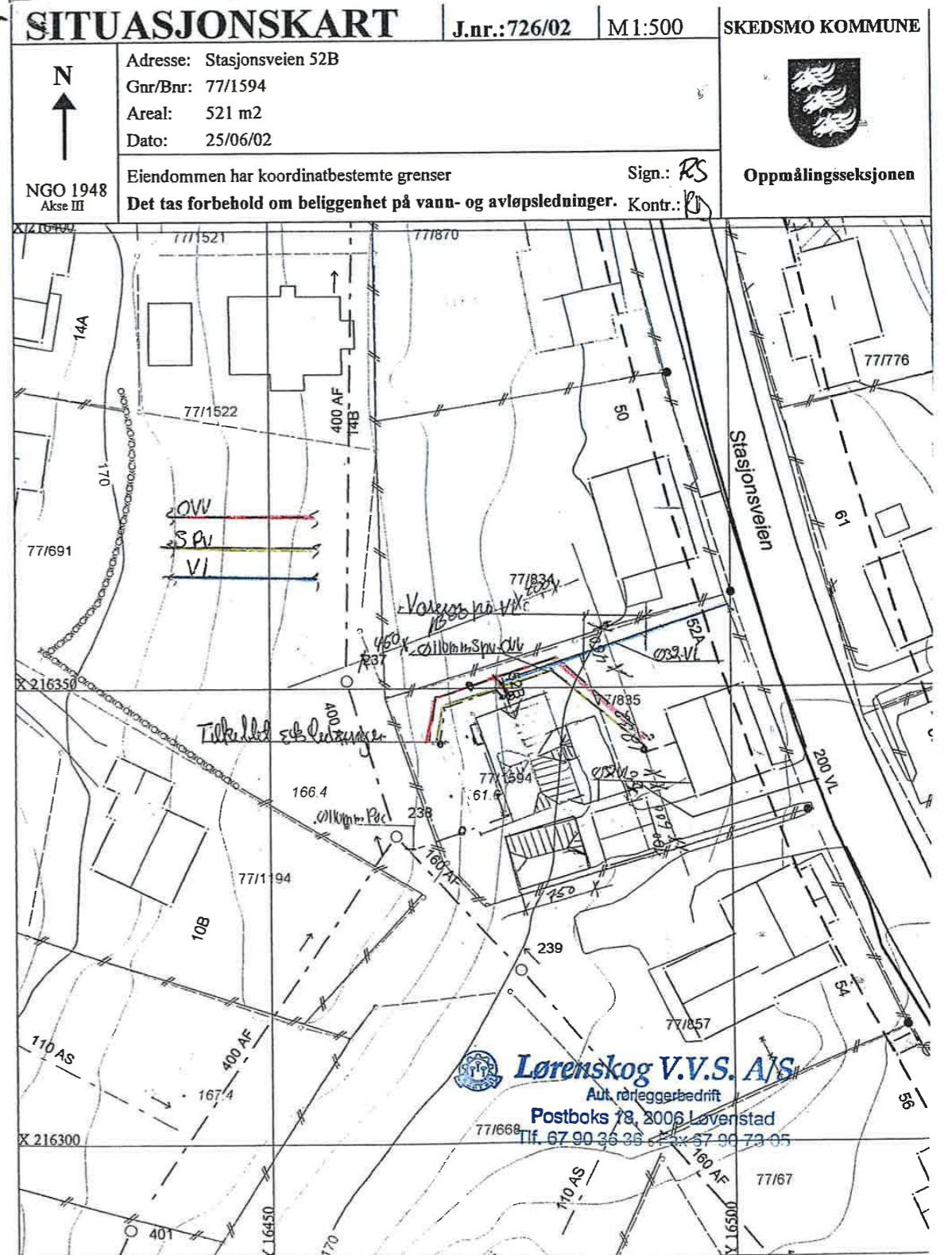
Sted: Strømmen Dato: 21.5.2003

Gunnar Edvin Storbråten  
Hjemmelshaver til gnr. 77 bnr. 835  
Gunnar Edvin Storbråten



Doknr: 8259 Tinglyst: 22.05.2003 Emb 008  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

P. nr.: (11 siffer) 080320 [Redacted]







ROMERIKE EIENDOMSMEGLING AS FILIAL LILLESTRØM  
V/KAMILLA SCHAU  
TORVET 5  
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1204240135  
Vår referanse: 3573793/24826182  
Bestilling: C3 2024-09-04 (8) 108

Dato  
04.09.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                           |
|-----------------|----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>    |
| 9582            | 8              | 12.6.2003          | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| Knr.            | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|-----------------|------|------|------|------|
| 3205 LILLESTRØM | 77   | 835  | 0    | 0    |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Attestert kopi av dok.nr. 2003/9582/8  
Uthentet 2024-09-04 13:30

Side 1 av 2

TINGLYST

1 2 JUNI 2003

NEDRE ROMERIKE TINGRETT  
ERKLÆRING OM AVLØPSLEDNINGER, SPILLVANNS- OG  
9582 OVERVANNS LEDNINGER

Mellom eier av gnr. 77 bnr. 835 og gnr. 77 bnr. 1594 er det inngått følgende overenskomst.

#### Overenskomst om ledninger gjennom annen manns grunn.

Eier av eiendommen gnr. 77 bnr. 1594 gir herved eier av gnr. 77 bnr. 835 rett til å legge, og for fremtiden ha liggende, avløpsledning, spillvanns- og overvannsledning med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 77 bnr. 1594 som vist på vedlagte kart, vedlegg 1.

Eier av gnr. 77 bnr. 835 skal ha fri adgang for nødvendig reparasjoner og vedlikehold, men dette skal skje uten ulempe for grunneier av gnr. 77 bnr. 1594. Grunneier av gnr. 77 bnr. 1594 forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Ved ethvert inngrep på eiendommen forplikter eier/hjemmelshaver av avløpsledning, spillvanns- og overvannsledning seg til å sette eiendommen gnr. 77 bnr. 1594 i samme stand som den var før inngrepet.

#### Overenskomst om tilknytning til ledninger.

Undertegnede eier av eiendommen gnr. 77 bnr. 835 gir herved eier av gnr. 77 bnr. 1594 tillatelse til å knytte seg til og benytte avløpsledning, spillvanns- og overvannsledning med nødvendige kummer som jeg har liggende på gnr. 77 bnr. 1594 og frem til offentlige ledninger utenfor eiendomsgrensen til gnr. 77 bnr. 1594 som vist på vedlagte kart, vedlegg 1.

Eier av gnr. 77 bnr. 835 og eier av gnr. 77 bnr. 1594 er i felleskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold fra det punkt hvor eier av gnr. 77 bnr. 1594 knytter seg på eier av gnr. 77 bnr. 835 sine ovennevnte ledninger og frem til punkt hvor disse ledningene knyttes til de offentlige ledninger slik det fremgår av kart, vedlegg 1.

De økonomiske forpliktelsene for ledningenes drift og vedlikehold fra det punkt hvor eier av gnr. 77 bnr. 1594 knytter seg på eier av gnr. 77 bnr. 835 sine ovennevnte ledninger og frem til punkt hvor disse ledningene knyttes til de offentlige ledninger slik det fremgår av kart, vedlegg 1, fordeles med en 1/2 part på hver av eierne av gnr. 77 bnr. 835 og gnr. 77 bnr. 1594.

Denne erklæring kan tinglyses på eiendommene gnr. 77 bnr. 835 og gnr. 77 bnr. 1594 i Skedsmo.

Sted

Dato



Doknr: 9582 Tinglyst: 12.06.2003 Emb: 008  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

*Gunnar Edvin Storbråten*

Gunnar Edvin Storbråten, pnr.: 080320  
Eier/ Hjemmelshaver til gnr. 77 bnr. 835

*Vidar Storbråten*

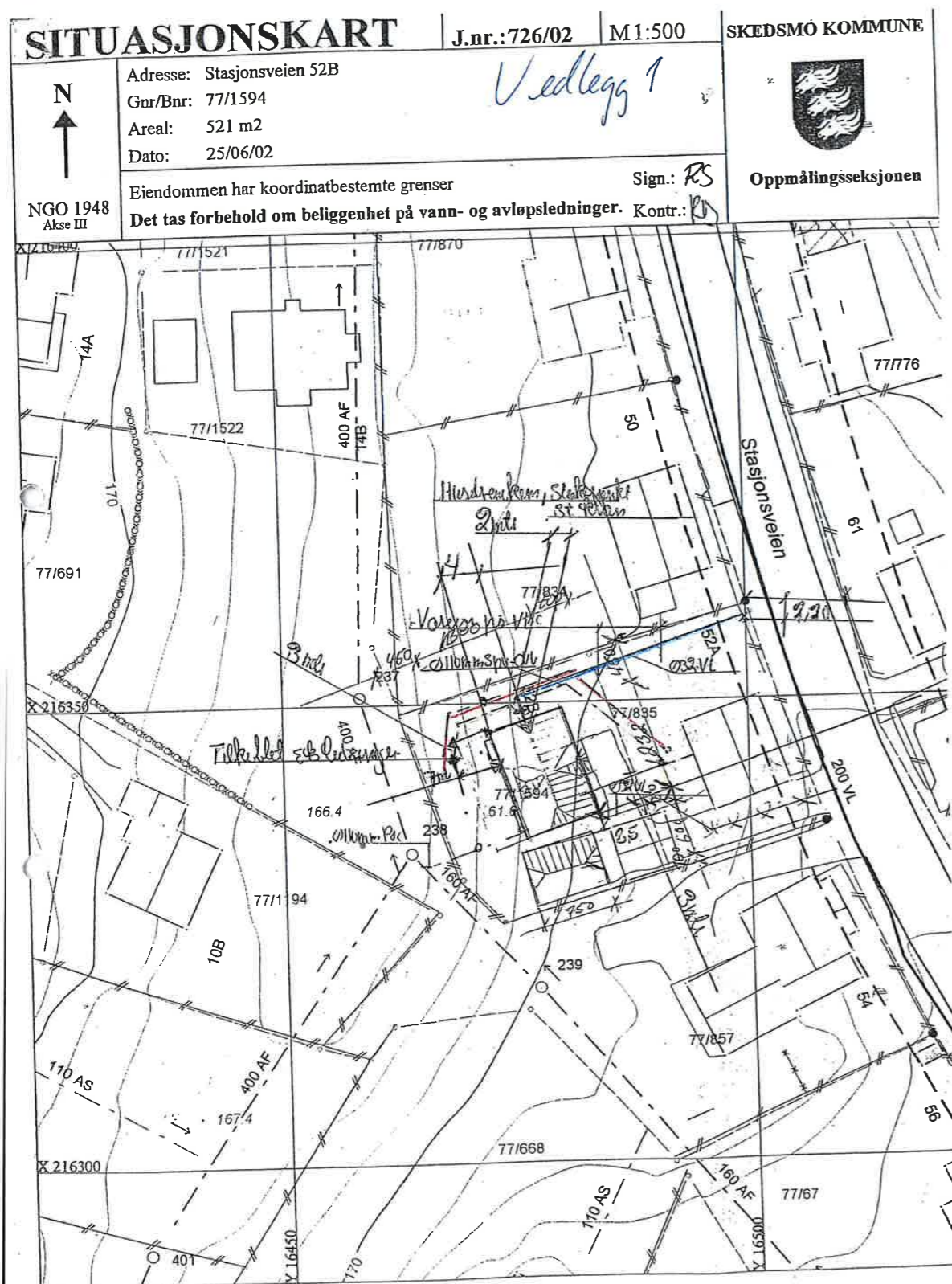
Vidar Storbråten, pnr.: 070754  
Eier/ Hjemmelshaver til gnr. 77 bnr. 1594

*Tone Kristin Jensen*

Tone Kristin Jensen pnr.: 120968  
Eier/ Hjemmelshaver til gnr. 77 bnr. 1594

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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.

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:  | Kr 7 200  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | Kr 15 100 |

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

## Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

## Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Stasjonsveien 52A  
1467 STRØMMEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm  
**Saksbehandler:** Kamilla Schau

**Telefon:** 417 30 427  
**E-post:** kamilla.schau@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre