

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Kamilla Benum Braanen

Mobil 417 30 427

E-post kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm.

TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 74 881,-
Omkostn.: Kr 96 140,-
Total ink omk.: Kr 3 961 021,-
Felleskostn.: Kr 3 787,-
Selger: Viktoria Ertsås Walum
Nina Maria Kolstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 60/62 kvm
Tomtstr.: 392.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 77, bnr. 351
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1204260001

Velkommen inn i et moderne og sjarmerende hjem!

Unik og sjarmerende 3-roms toppleilighet med moderne standard og lyse overflater. Det er mulighet for leie av P-plass.

Fra entréen med smart oppbevaring kommer du videre opp til en romslig og innbydende stue med skråtak, store vindusflater og åpen løsning mot kjøkken og spiseplass. Dette skaper et luftig og sosialt oppholdsrom som egner seg godt for både hverdag og helg. Kjøkkenet fra 2017 har integrerte hvitevarer, god benkeplass og en smart hylleløsning.

Videre finner du et delikat bad med gulvvarme, badekar, dusjløsning og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Leiligheten har to gode soverom med behagelig lys og praktiske garderobeløsninger. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet midt i Strømmen, med kort vei til butikker, skoler, barnehager og kollektivtransport.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	47
Nabolagsprofil	73
Budskjema	81

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 62 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 2 m²

3. etasje

BRA-i: 58 m² Bad, to soverom, stue og kjøkken.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres oppmerksom på at per dags dato er det sameiet som eier bodene.

Leiligheten disponerer én bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til 2 m² (BRA-e).

Leiligheten inneholder 60 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

392.1 m²

Beliggenhet

Strømsveien 81 ligger supersentralt til, midt i Strømmen med gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon som tog og buss, treningssentre, kulturtilbud samt et rikt utvalg av fasiliteter og moderne servicetilbud.

Strømmen har et rikt utvalg av fritid- og idrettstilbud, og leiligheten har bl.a nærhet til flotte tur-og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier som gir gode

rekreasjonsmuligheter. Det er også nærhet til lekeplass, skøytebane, svømmehall, fotballbaner, akebakker, skateramp, golfbane, tennisanlegg og flere treningssentre, noe som gjør Strømmen til et attraktivt sted å bosette seg. I tillegg har både Rælingen og Lillestrøm egen skiklubb, med muligheter som alpint, langrenn og hopp.

I 2020 åpnet helårsarenaen SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, tre alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, bigjump, samt langrennsspor på rundt 1 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet og alltid gøy.

Det er flere dagligvareforretninger i området som for eksempel Meny, Rema 1000, Coop Extra og Kiwi som ligger rett utenfor leiligheten. Coop Extra ligger et steinkast fra leiligheten. I tillegg finnes flere små matbutikker utenfor kjede i området. Fra leiligheten er det også umiddelbar nærhet til Strømmen Storsenter som fremstår i dag som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er også kort vei til Lørenskog med både Metro og Triaden Lørenskog Storsenter for ytterligere servicetilbud.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det gangavstand til Sagdalen barneskole med SFO og for elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Stalsberg ungdomsskole samt nybygde Bråtejordet ungdomsskole som ligger 4 minutter unna med bil. Det er også kort vei til Strømmen, Skedsmo og Lillestrøm Videregående skole, samt Høyskolen i Akershus som har beliggenhet på Kjeller ved Lillestrøm. Det er flere barnehager i nærområdet, både private og offentlige.

Offentlig kommunikasjon

Området har et godt kollektivtilbud som forenkler det å leve et aktivt liv uten bil. Det er kort vei til både buss- og togmuligheter, hvor nærmeste bussholdeplass er Sagdalen skole. Det tar ca. 5 minutter med buss til Lillestrøm stasjon. Det er ca. 10 minutters gange til Strømmen togstasjon. Det er også togstasjon i Lillestrøm hvor toget til Oslo S og Oslo Lufthavn. Reisetid til Oslo S er kun 10 min og kun 12 minutter til Oslo Lufthavn. Tar du bilen fra Strømmen kjører du til Lillestrøm på 5 minutter, 12 minutter til Lørenskog og 25 min til Oslo lufthavn.

Bygningssakkyndig

Owe Fagerlund leret

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg over tre etasjer, samt kjeller. Grunnmur av murkonstruksjoner. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner hovedsakelig av trekonstruksjoner. Takkonstruksjon utvendig tekket med takstein (ikke besiktiget). Utvendige fasader forblendet med trekledning. Boligen har entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 30db. Vinduer med 2-lags glass fra 2007. Oppvarming via elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets andre og tredje etasje. Adkomst via inngangsparti i andre etasje. Tredje etasje består av bad, to soverom, stue og kjøkken.

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller.

TG2:

Våtrom - Ventilasjon

Kommentar: Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Våtrom - Overflater vegger

Kommentar: Elastiske flisfuger har manglende vedheft på enkelte områder. Fuger bør fornyes.

Kjøkken - Ventilasjon og avtrekk

Kommentar: Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Kjøken - Vannrør

Kommentar: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Loft - uinnredet / råloft - Kontroll av diffusjonssperre

Kommentar: Det er ikke observert dampsperre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering.

Loft - uinnredet / råloft - Konstruksjonsoppbygging

Kommentar: Det er ikke etablert ventilering av kaldtloft. Det er ikke observert skader eller

symptomer på skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Ventilering bør etableres for å sikre tilstrekkelig lufting av loftet og forhindre skader/skadeutvikling.

Innvendige trapper - Innvendige trapper

Kommentar: Trappen har ikke håndløper på begge sider.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet.

Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - 3. etasje - Skjevhetmåling

Kommentar: Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

Skjevheter på

gulv og vegger er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye.

Det ble ikke registrert større målbare skjevheter i etasjen på de tilfeldige stedene det ble målt..

Elektrisk anlegg - Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Kommentar: Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske

anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Servantskap ble byttet til et litt mindre et, dusjvegger ble tatt bort og det ble satt inn badekar på badet.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Det er satt opp to nye stikkontakter på kjøkkenet etter at vi

overtok boligen. Dette ble gjort av en sertifisert elektriker, men utenfor regi av et spesifikt firma.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- Ja. Det ble gjort tilstandsrapport våren 2025, som enda finnes dokumentasjon på.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- Ja. NRVA holder på med utbedring av renseanlegget og det kan være noe sprengingsarbeid ifm. dette. Arbeidere fra prosjektet har vært på befaring og tatt bilder av innsiden av leiligheten i tilfelle noe oppstår på bakgrunn av sprengningene. Leiligheten ligger helt i ytterkant av de områdene som antas å bli påvirket av dette arbeidet, så det antas som veldig lite sannsynlig at det blir noen konsekvenser for leiligheten.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- Ja. Det er bestilt nye felles ytterdører og callinganlegg til alle boenhetene, samt montering. Dette arbeidet er planlagt for og innlemmet i årsbudsjettet for 2025.

Innhold

Entré:

Velorganisert entré med plass til både sko og yttertøy. Løsningen er effektiv med vegghengt oppbevaring. Det gråmalte trappeløpet binder etasjene sammen og gir et ryddig førsteinntrykk.

Stue:

Svært trivelig stue med skråtak, store vindusflater og åpen løsning mot kjøkken og spiseplass. Rommet preges av lyse overflater og parkettgulv i eik, og har plass til både sofakrok og spisegruppe. Her er det lett å se for seg et sosialt samlingspunkt for hverdag og helg.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra 2017 med glatte, hvite fronter og laminert benkeplate i terrazzo-inspirert mønster. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og fryseskap, samt kullfiltervifte. Kjøkkenet er praktisk utformet med god benkeplass og åpen hylleløsning som gir et luftig og moderne uttrykk.

Bad:

Baderommet ble oppgradert i 2017 og har flislagte vegger og gulv med gulvvarme. Innredet med servant på skuffemodul, frittstående badekar med dusjløsning, samt vegghengt toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel - diskret plassert under skråtak.

To soverom:

Begge soverom har takvindu og gode lysforhold. Hovedsoverommet har en rolig atmosfære med dempede farger og stor, plassbygd garderobeløsning. Det andre soverommet er innredet med både seng, skriveplass og bokhylle - perfekt som barnerom, kontor eller gjesterom.

Loftsgang/trapp:

Lys gang i tredje etasje med god takhøyde og eikeparkett. Vindu ved trappen gir naturlig lys gjennom etasjene.

Sykkelparkering og postkasser ligger godt skjermet i byggets bakgård.

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

Mulighet for leie av garasjeplass/oppstillingsplass. Ellers vanlig gateparkering.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

89438567

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 790 000

Kommunale avgifter

Kr 7 568

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 104 323

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 417 292

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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.

Boenheten

Eierbrøk

63/514

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer internett, lån og lån bod.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 787

Andel Fellesgjeld

Kr 74 881

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Strømsveien 83

Organisasjonsnummer

920214460

Om sameiet

Sameiet består av 8 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk

Dyrehold er tillatt. Dyrets eier er ansvarlig for at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyr skal alltid føres i bånd på sameiets område og dyrepasser plikter å ha med hundepose e.l.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Regnskap/budsjett

Sameiet hadde regnskapsåret 2024 inntekter på kr. 245 496, utgifter på kr. -227 660 og et årsresultat på kr. 2 594. Regnskapet og øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse hos megler.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

A Til Å Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 77, bruksnummer 351, seksjonsnummer 7 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:

3205/77/351/7:

25.11.1930 - Dokumentnr: 14 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:588

fri innkjørsel gjennom porten til d.e. mot å bære halvparten

av utgiftene til vedligehold av port og innkjørsel.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:351
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1930 - Dokumentnr: 16 - Erklæring/avtale
felles brannngavl mellom d.e. og bnr. 588.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:351
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1952 - Dokumentnr: 3107 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:348
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:348 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:348 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:348 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:348 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:348 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:348 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:348 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:348 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:348 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:348 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:348 Snr:11
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:351
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2016 - Dokumentnr: 1191185 - Erklæring/avtale
Bestemmelser vedrørende gjensidig rett til bruk av utomhusarealer
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:351
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2016 - Dokumentnr: 1191233 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1702
Bestemmelse om parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:351
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2016 - Dokumentnr: 1191272 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1702
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:351
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2018 - Dokumentnr: 905495 - Bruksrett
Gjelder areal avmerket på kart
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2018 - Dokumentnr: 905495 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1702
Bestemmelser vedrørende avfallsjakter/brønner
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2026 - Dokumentnr: 30942 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS
Org.nr: 926 743 023
Elektronisk innsendt

13.01.2017 - Dokumentnr: 41983 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/514

01.01.2020 - Dokumentnr: 1170683 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:77 Bnr:351 Snr:7

01.01.2024 - Dokumentnr: 163662 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:77 Bnr:351 Snr:7

28.03.2017 - Dokumentnr: 269572 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:350 Snr:1
Bestemmelse om rett til påkobling og bruk av eksisterende dokkingpunkt for
søppelsuganlegg
Bestemmelse om rett til å opparbeide og vedlikeholde rør for felles søppelsuganlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Lillestrøm kommune. Iht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Megler har forsøkt å tyde byggetegninger, men ikke lykkes med å finne dato de er i fra. Den opprinnelige byggetegningen viser én sammenhengende leilighet med to kjøkken, to stuer og tre soverom. Dagens bruk, gjelder kun én del av denne opprinnelige

leiligheten, og fremstår som en separat boenhet.

I denne delen var det opprinnelig kjøkken, stue, ett soverom, garderobe, matbod og trapperom. I dagens bruk er kjøkken og stue slått sammen til ett felles oppholdsrom, og matbod og garderobe er fjernet. Soverommet er bevart, og et nytt bad er etablert der det tidligere ikke var våtrom.

Trapperom og inngang er fortsatt på samme sted, men planløsningen for øvrig er forenklet og endret for å tilpasses bruk som egen boenhet. Kjøper overtar ansvar for overnevnte.

Vei, vann og avløp

Boligen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for blandet formål: Bolig/forretning/kontor her inngår bevertning i 1. et spesialområde bevaring - bolig forretning kontor.

Lillestrøm kommune opplyser at det er ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på en detaljregulering der Renseanlegget Nedre Romerike vann- og avløpsselskap utfører en renovasjonsløsning for rør og avløp. For mer informasjon: <https://www.nrva.no/prosjekter/sentralrenseanlegget-pa-strommen>

Områdeanalyse viser følgende:

Eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone siden av trafikk - Under marin grense - moderat/lav aktsomhetsgrad radon - Aktsomhetsområde kvikkleireskred.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 790 000 (Prisantydning)

74 881 (Andel av fellesgjeld)

3 864 881 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

96 140 (Omkostninger totalt)

108 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 961 021 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 972 921 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 975 721 (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 96 140

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 dekningssalg 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 14 millioner kroner. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Garantipremie/inneståelse

0 Kommunale- og forretningsføreropplysninger, fra kr.

21 900 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 900 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger/overtakelse pr. stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 104 850

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Kamilla Benum Braanen

Eiendomsmegler / Partner

kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Tlf: 417 30 427

Ansvarlig megler bistås av

Kamilla Benum Braanen

Eiendomsmegler / Partner

kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Tlf: 417 30 427

Albertine Schaug
Eiendomsmegler / Partner
albertine.schaug@aktiv.no
Tlf: 468 09 448

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

15.01.2026













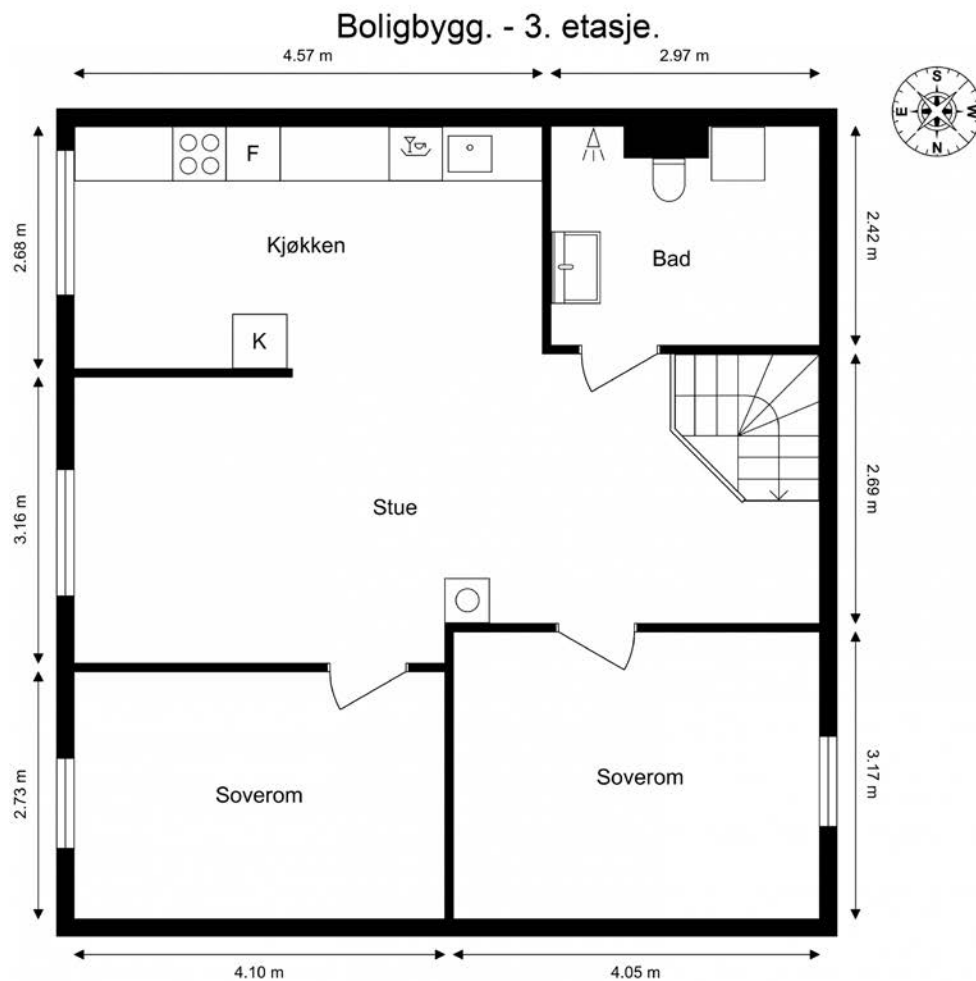








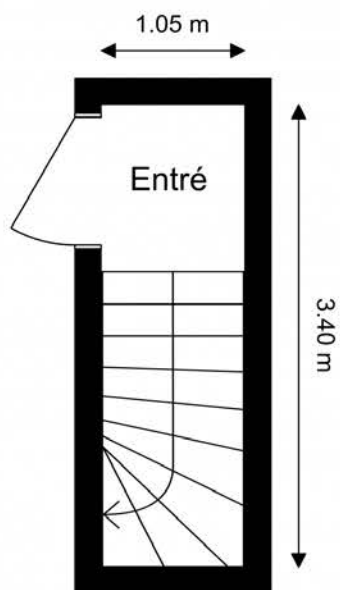
Strømsveien 81, 2010 STRØMMEN



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

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

Boligbygg. - 2. etasje.



Ordernr. 15070282

Vedlegg

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Strømsveien 81
2010 STRØMMEN
Gnr./Bnr.: 77/351
Seksjonsnr. : 7
Lillestrøm kommune

Areal

Boligbygg.
Bruksareal: 62 m²

Totalt bruksareal (BRA): 62 m²

Befaring

Befaringsdato: 30.04.2025

Bygningssakkyndig selskap

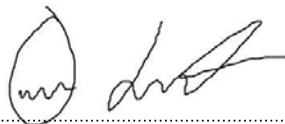
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Owe Fagerlund Leret

Mobil: 48182525

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	30.04.2025
Referansenummer	15070282
Meglerforetakets oppdragsnummer	77-25-0080
Hjemmelshaver/selger	Viktoria Ertsås Walum/Nina Maria Kolstad
Bygningssakkyndig inspektør	Owe Fagerlund Leret
Tilstede på befaringen	Viktoria Ertsås Walum.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	°C
Rapportdato	08.05.2025 06:08

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Strømsveien 81
Postnummer/sted	2010 STRØMMEN
Kommune	3205 - Lillestrøm
Gnr./Bnr.:	77/351
Seksjonsnr.	7
Tomt	Eiet tomt: 392 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Boligbygg.	1920.		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Strømsveien 81 A-B beliggende på Strømmen i Lillestrøm kommune.

Boligbygg over tre etasjer, samt kjeller. Grunnmur av murkonstruksjoner. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner hovedsakelig av trekonstruksjoner. Takkonstruksjon utvendig tekket med takstein (ikke besiktiget). Utvendige fasader forblendet med trekledning. Boligen har entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 30db. Vinduer med 2-lags glass fra 2007. Oppvarming via elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets andre og tredje etasje. Adkomst via inngangsparti i andre etasje. Tredje etasje består av bad, to soverom, stue og kjøkken.

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Ventilasjon	8	
		Overflater vegger	8	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	8	
		Vannrør	8	
Loft - uinnredet / råloft		Kontroll av diffusjonssperre	9	
		Konstruksjonsoppbygging	9	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	9	
Etasjeskiller - 3. etasje.		Skjevhetmåling	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Boligbygg.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller, bod.		2		2	
		Bod.			
2. etasje.	2			2	
	Entré.				
3. etasje.	58			58	
	Bad, to soverom, stue og kjøkken.				
SUM	60	2		62	
Total bruksareal: 62 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til 2 m2 (BRA-e).

Leiligheten inneholder 60 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Bad fra 2017. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt himlingsflate med downlights. Servant med ett-greps armatur. Dusjhjørne med to-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Mekanisk avtrekk.



TG 1

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

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



TG 2

Ventilasjon

Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Overflater vegger

Elastiske flisfuger har manglende vedheft på enkelte områder. Fuger bør fornyes.



TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner

På grunn av våtrommets utforming og vegg tykkelse er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2017 med glatte fronter. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Integriert stekeovn, oppvaskmaskin og fryseskap. Frittstående kjøleskap. Induksjonstopp og ventilator med belysning og kullfilter. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast.



TG 1

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

Avløpsrør - Innredning - Annet



Informasjon

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.



TG 2

Ventilasjon og avtrekk

Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Vannrør

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkettgulv. Malte vegg-og himlingsflater. Profilerte innerdører. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon



Overflater gulv

Det er registrert moderate tegn på knirk i gulvet, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet isolert loft over deler av boligen.

Adkomst via takluke og stige.

Gulvet er stedvis kledd med plater.



TG 1

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

Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Statikk



TG 2

Kontroll av diffusjonssperre

Det er ikke observert dampsperre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering.

Konstruksjonsoppbygging

Det er ikke etablert ventilering av kaldtloft. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Ventilering bør etableres for å sikre tilstrekkelig lufting av loftet og forhindre skader/skadeutvikling.



TGIU

Inspeksjonsmulighet

Det er lagret gjenstander på loftet ved befaringstidspunktet, som begrenser inspeksjonsmuligheten. Videre undersøkelser anbefales når forholdene tilsier det.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.



TG 2

Innvendige trapper

Trappen har ikke håndløper på begge sider.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - 3. etasje.

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.



TG 2

Skjevhetmåling

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter på gulv og vegger er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye.

Det ble ikke registrert større målbare skjevheter i etasjen på de tilfeldige stedene det ble målt..

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

Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Fordelerskap for vannrør med stoppekraner plassert på bad. Oppvarming via elektrisitet. Ventilasjon basert på naturlig og mekanisk avtrekk. Naturlig tilluft.



TG 1

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

Hovedstoppekran



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg ved kjøkken.

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: ukjent.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 30db. Vinduer med 2-lags glass fra 2007



TG 1

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

Vinduer - Takvinduer - Dører

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Se kommentar.

Kommentar til rømningsveier:

Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Det er registrert at tredje etasje har høyde ned til terreng er over 5 meter, samt fra takvinduer er det ikke tilrettelagt for sikker rømningsvei videre på taket. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

3. etasje: Etagens har skråhimling der laveste og høyeste punkt er målt fra 0,05 - 2,45 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Ikke fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt.

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

Fremlagt samsvarserklæring fra 2022. Refereres til selger for detaljerte opplysninger.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke fremlagt.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert og mottatt.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videre salg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneløst klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks. vis rom under terreng, loft eller andre uinnredede arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Beskrivelse - [Sikringsskap med kursfortegnelse.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad.]



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Viktoria Ertsås Walum

Nina Maria Kolstad

Boligen

Strømsveien 81
2010 Strømmen

3205-77/351/0/7

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Servantskap ble byttet til et litt mindre et, dusjvegger ble tatt bort og det ble satt inn badekar på badet.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Det er satt opp to nye stikkontakter på kjøkkenet etter at vi overtok boligen. Dette ble gjort av en sertifisert elektriker, men utenfor regi av et spesifikt firma.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Det ble gjort tilstandsrapport våren 2025, som enda finnes dokumentasjon på.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

NRVA holder på med utbedring av renseanlegget og det kan være noe sprengingsarbeid ifm. dette. Arbeidere fra prosjektet har vært på befaring og tatt bilder av innsiden av leiligheten i tilfelle noe oppstår på bakgrunn av sprengningene. Leiligheten ligger helt i ytterkant av de områdene som antas å bli påvirket av dette arbeidet, så det antas som veldig lite sannsynlig at det blir noen konsekvenser for leiligheten.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?



♦ Ja

Det er bestilt nye felles ytterdører og callinganlegg til alle boenhetene, samt montering. Dette arbeidet er planlagt for og innlemmet i årsbudsjettet for 2025.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Årsoppgjør for

SAMEIET STRØMSVEIEN 81 A-B

918902570

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		245 496	442 086
Sum driftsinntekter		245 496	442 086
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	0	-5 705
Annen driftskostnad		-227 660	-180 442
Sum driftskostnader		-227 660	-186 147
Driftsresultat		17 835	255 939
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		16 530	0
Annen finansinntekt		7 570	0
Sum finansinntekter		24 100	0
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-39 342	-34 343
Sum finanskostnader		-39 342	-34 343
Netto finans		-15 242	-34 343
Årsresultat		2 594	221 596
Overføringer			
Annen egenkapital		0	145 798
Udekket tap		2 594	75 799
Sum overføringer		2 594	221 596

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		9 721	94 839
Andre kortsiktige fordringer		0	25 610
Sum fordringer		9 721	120 449
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		358 696	287 133
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		358 696	287 133
Sum omløpsmidler		368 417	407 582
SUM EIENDELER		368 417	407 582

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	0	-27 048
Udekket tap	2	-24 454	0
Sum opptjent egenkapital		-24 454	-27 048
Sum egenkapital		-24 454	-27 048
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	389 716	430 638
Sum annen langsiktig gjeld		389 716	430 638
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 156	1 292
Annen kortsiktig gjeld		0	2 700
Sum kortsiktig gjeld		3 156	3 992
Sum gjeld		392 871	434 630
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		368 417	407 582

STRØMMEN, 27.03.2025

Nilojana Karunanithy
styrets leder

Mari Halvorsen Hansgård
styremedlem

Niclas Da Silva Teixeira
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Manuell note

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	0	5 000
Arbeidsgiveravgift	0	705
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	0	5 705

Note 2 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	-27 048	0	-27 048
Årsresultat	0	2 594	2 594
Andre endringer	27 048	-27 048	0
Egenkapital 31.12.2024	0	-24 454	-24 454

Note 3 - Gjeld og garantiforpliktelser

Mer om gjeld

Lån i i DnB

SAMEIET STRØMSVEIEN 81 A-B
918 902 570

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Saldobalanse - Årsoppgjør 31.12.2024

Nr	Kontotekst	Referansekonto	Importerte tall	Sluttposteringer	2024	2023
Eiendeler						
1500	Kundefordringer	1500 Kundefordringer / 2900 Forskudd f	9 721,28	0,00	9 721,28	94 839,28
1743	Forskuddsbetalt forsikring	1700 Forskuddsbetalt kostnad / 2960 An	0,00	0,00	0,00	25 609,56
1920	Bankinnskudd	1920 Bankinnskudd / 2380 Kassakreditt	358 696,08	0,00	358 696,08	287 133,14
Sum Eiendeler			368 417,36	0,00	368 417,36	407 581,98
Egenkapital og gjeld						
2010	Egne aksjer	2050 Annen egenkapital	0,00	0,00	0,00	-75 798,64
2050	Annen egenkapital	2050 Annen egenkapital	27 047,64	-27 047,64	0,00	102 846,28
2080	Udekket tap	2080 Udekket tap	0,00	24 453,95	24 453,95	0,00
2240	Lån 1636.50.09418	2240 Pantelån	-392 044,08	0,00	-392 044,08	-430 638,12
2241	Lån ifbm bodkjøp	2240 Pantelån	-198 199,36	0,00	-198 199,36	0,00
2242	Ifbm med bodkjøp	2240 Pantelån	198 199,36	0,00	198 199,36	0,00
2243	Privat bod	2240 Pantelån	2 328,40	0,00	2 328,40	0,00
2400	Leverandørgjeld	2400 Leverandørgjeld	-3 155,63	0,00	-3 155,63	-1 291,50
2930	Skyldig lønn	2930 Skyldig lønn	0,00	0,00	0,00	-2 700,00
Sum Egenkapital og gjeld			-365 823,67	-2 593,69	-368 417,36	-407 581,98
Driftsinntekter						
3100	Salgsinntekt handelsvarer, avgiftsf	3100 Salgsinntekt handelsvarer, avgift	-233 225,67	0,00	-233 225,67	-232 126,64
3102	Ekstraordinær inntekt	3100 Salgsinntekt handelsvarer, avgift	-12 270,00	0,00	-12 270,00	-210 000,00
3181	Kontanrabatter, avgiftsfritt innla	3181 Kontanrabatt, avgiftsfritt salg	0,00	0,00	0,00	40,46
Sum Driftsinntekter			-245 495,67	0,00	-245 495,67	-442 086,18
Kostnader for arbeidskraft						
5330	Godtgjørelse til styremedlemmer	5330 Godtgjørelse til styre- og bedrif	0,00	0,00	0,00	5 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	5400 Arbeidsgiveravgift	0,00	0,00	0,00	705,00
Sum Kostnader for arbeidskraft			0,00	0,00	0,00	5 705,00
Driftskostnader						
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	6320 Renovasjon, vann, avløp mv.	63 472,42	0,00	63 472,42	84 102,50
6360	Renhold	6360 Renhold	1 875,00	0,00	1 875,00	0,00
6390	Annen kostnad lokaler	6390 Annen kostnad lokaler	16 620,69	0,00	16 620,69	608,00

Saldobalanse - Årsoppgjør 31.12.2024

Nr	Kontotekst	Referansekonto	Importerte tall	Sluttposteringer	2024	2023
6590	Annet driftsmateriale	6590 Annet driftsmateriale	5 251,00	0,00	5 251,00	1 990,00
6705	Regnskapshonorar	6705 Regnskapshonorar	25 053,40	0,00	25 053,40	27 973,51
6725	Honorar juridisk bistand fradr.bere	6725 Honorar for juridisk bistand, fra	0,00	0,00	0,00	6 506,25
6907	Datakommunikasjon	6907 Datakommunikasjon	12 170,40	0,00	12 170,40	3 277,40
	Sum Driftskostnader		124 442,91	0,00	124 442,91	124 457,66
	Driftskostnader					
7500	Forsikringspremie	7500 Forsikringspremie	104 595,56	0,00	104 595,56	55 989,24
7770	Bank og kortgebyrer	7770 Bank- og kortgebyr	91,00	0,00	91,00	0,00
7771	Øreavrunding	7770 Bank- og kortgebyr	-4,28	0,00	-4,28	-4,55
7790	Annen kostnad m/fradrag	7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	-1 465,00	0,00	-1 465,00	0,00
	Sum Driftskostnader		103 217,28	0,00	103 217,28	55 984,69
	Finansinntekter					
8055	Renteinntekter kundefordringer	8055 Renteinntekt kundefordringer	-16 529,78	0,00	-16 529,78	0,00
8079	Annen finansinntekt	8070 Annen finansinntekt	-7 570,00	0,00	-7 570,00	0,00
8150	Annen rentekostnad	8150 Annen rentekostnad	39 332,71	0,00	39 332,71	34 342,62
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	8155 Rentekostnad leverandørgjeld	8,86	0,00	8,86	0,00
8960	Overføringer annen egenkapital	8960 Overføringer annen egenkapital	0,00	0,00	0,00	-27 047,64
8990	Udekket tap	8960 Overføringer annen egenkapital	0,00	0,00	0,00	172 845,21
8991	Dekket av egenkapitalen	8990 Udekket tap	0,00	2 593,69	2 593,69	75 798,64
	Sum Finansinntekter		15 241,79	2 593,69	17 835,48	255 938,83
	SUM SALDOBALANSE DEBET/KREDIT		0,00		0,00	0,00



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 14.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	77	Bruksnr.	351	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Strømsveien 81, 2010 STRØMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	24 459,59 kr
Feiing	1 677,60 kr
Renovasjon	17 915,00 kr
Vann	17 689,68 kr
Sum	61 741,87 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallssug, mobilt	5 boenhet	3 691,00 kr	1/1	0 %	18 455,00 kr	6 151,65 kr
Feie- og tilsynsgebyr	3 stk	556,00 kr	1/1	0 %	1 668,00 kr	556,00 kr
Fast gebyr vann bolig	5 stk	1 281,00 kr	1/1	0 %	6 405,00 kr	2 135,00 kr
Fast gebyr vann annet lav	3 stk	1 281,00 kr	1/1	0 %	3 843,00 kr	1 281,00 kr
Fast gebyr avløp bolig	5 stk	1 573,00 kr	1/1	0 %	7 865,00 kr	2 621,65 kr
Fast gebyr avløp annet lav	3 stk	1 573,00 kr	1/1	0 %	4 719,00 kr	1 573,00 kr
A-konto vanngebyr	419 m3	39,59 kr	1/1	0 %	16 587,16 kr	5 529,05 kr
A-konto avløpsgebyr	419 m3	57,10 kr	1/1	0 %	23 924,90 kr	7 974,95 kr
Målt forbruk vann	413 m3	34,42 kr	1/1	0 %	14 217,53 kr	14 217,53 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt forbruk avløp	413 m3	49,66 kr	1/1	0 %	20 510,61 kr	20 510,61 kr
-Fradrag innbetalt vann	-319 m3	34,42 kr	1/1	0 %	-10 981,58 kr	-10 981,58 kr
-Fradrag innbetalt avløp	-319 m3	49,66 kr	1/1	0 %	-15 842,34 kr	-15 842,35 kr
				Sum	91 371,28 kr	35 726,51 kr

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

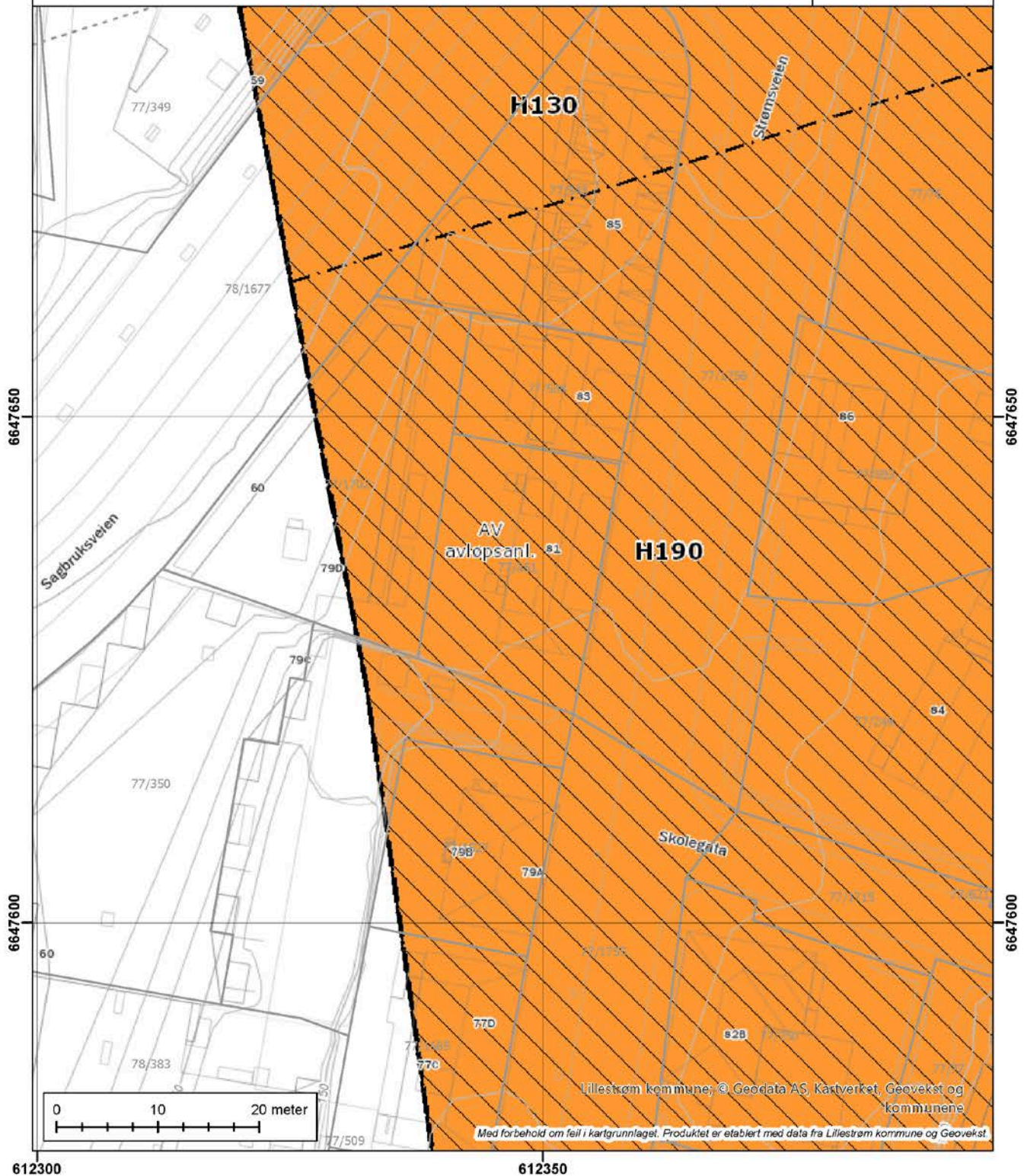
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 14.04.2025
*Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.*

-  1542 - Avløpsanlegg
 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt
 RpSikringSone
 Formålsgranse
 Gjeldende plan



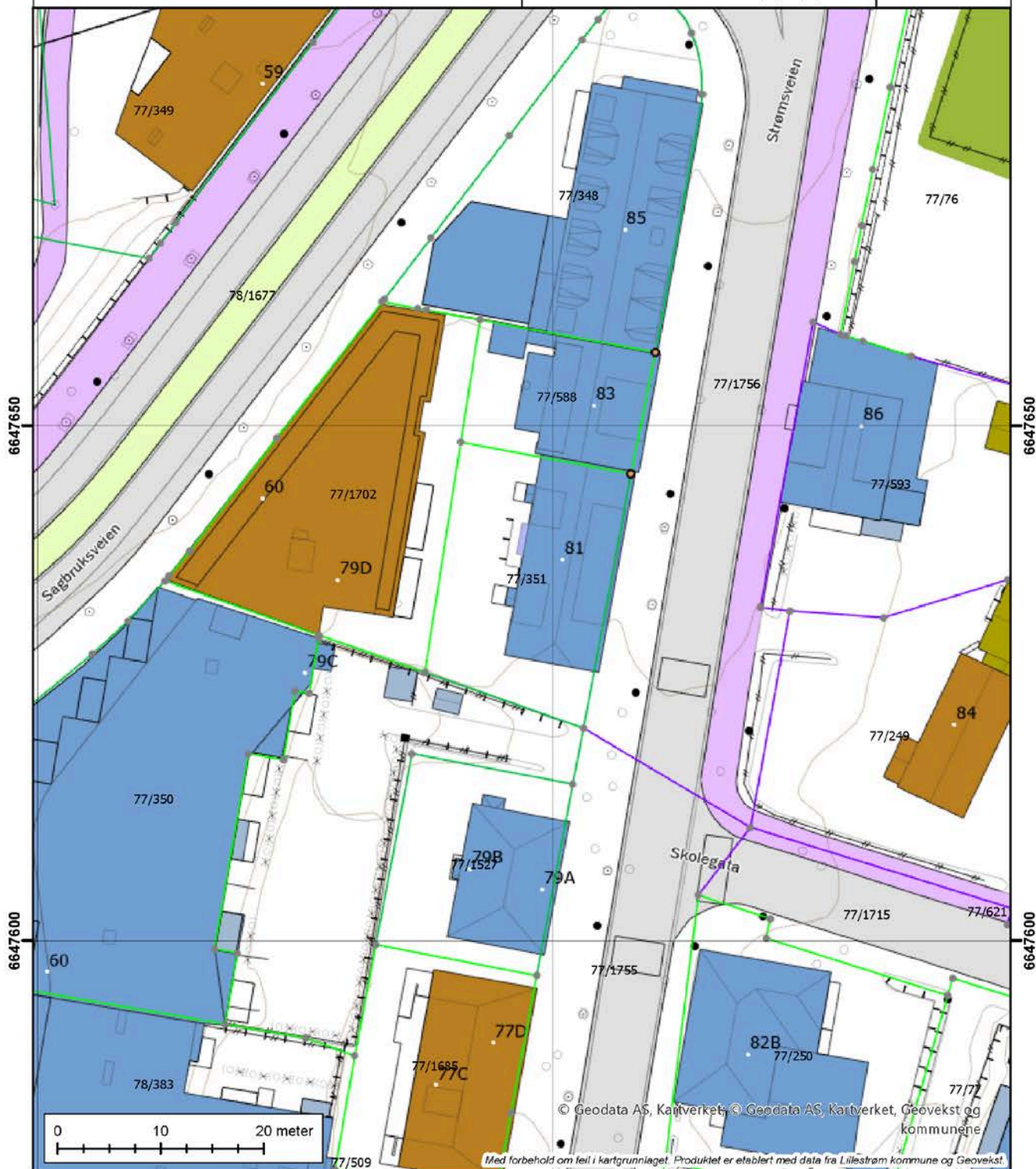
Tegnforklaring

Bolig, uthus, landbruk	
Fritids-/sesongbosted	
Bygning, annen kjent type	
Bygning uten matrikkelinformasjon	
Andre tiltak	
Bygning tiltak, endring	
Bygning tiltak, nybygg	
Bygning tiltak, riving	
Samferdsel tiltak	
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer	
Eiendomsgrenser	
Nøyaktig	
Middels nøyaktig	
Mindre nøyaktig	
Mindre - lite nøyaktig	
Unøyaktig	
Omtvistet grense	
Hjelpelinje vannkant	
Hjelpelinje vegkant	
Fiktive hjelpelinjer	
Hjelpelinje punktbeste	



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 14.04.2025





Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 14.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	77	Bruksnr.	351	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Strømsveien 81, 2010 STRØMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8328213	10654	05.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	413

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



For matrikkelenhet:

Kommune: 3205 - LILLESTRØM
Gårdsnummer: 77
Bruksnummer: 351
Festenummer:
Seksjonsnummer: 7

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.04.2025 kl. 14:23

Produsert av: 3030 Lillestrøm Innsyn01-

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 13.01.2017
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 63 / 514 i matrikkelenhet 77 / 351
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		270197	KOLSTAD NINA MARIA	H0301	Strømsveien 81 2010 STRØMMEN	1 / 2
Hjemmelshaver		180895	WALUM VIKTORIA ERTSÅS		Strømsveien 81 2010 STRØMMEN	1 / 2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
		Omnummerert til:	3205 - 77/351		
		Omnummerert fra:	3030 - 77/351		
		Omnummerert til:	3205 - 77/351/0/1		
		Omnummerert fra:	3030 - 77/351/0/1		
		Omnummerert til:	3205 - 77/351/0/2		
		Omnummerert fra:	3030 - 77/351/0/2		
		Omnummerert til:	3205 - 77/351/0/3		
		Omnummerert fra:	3030 - 77/351/0/3		
		Omnummerert til:	3205 - 77/351/0/4		
		Omnummerert fra:	3030 - 77/351/0/4		
		Omnummerert til:	3205 - 77/351/0/5		
		Omnummerert fra:	3030 - 77/351/0/5		
		Omnummerert til:	3205 - 77/351/0/6		
		Omnummerert fra:	3030 - 77/351/0/6		
		Omnummerert til:	3205 - 77/351/0/7		
		Omnummerert fra:	3030 - 77/351/0/7		
		Omnummerert til:	3205 - 77/351/0/8		
		Omnummerert fra:	3030 - 77/351/0/8		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	3030 - 77/351		
		Omnummerert fra:	0231 - 77/351		
		Omnummerert til:	3030 - 77/351/0/1		
		Omnummerert fra:	0231 - 77/351/0/1		
		Omnummerert til:	3030 - 77/351/0/2		
		Omnummerert fra:	0231 - 77/351/0/2		
		Omnummerert til:	3030 - 77/351/0/3		
		Omnummerert fra:	0231 - 77/351/0/3		
		Omnummerert til:	3030 - 77/351/0/4		
		Omnummerert fra:	0231 - 77/351/0/4		
		Omnummerert til:	3030 - 77/351/0/5		
		Omnummerert fra:	0231 - 77/351/0/5		
		Omnummerert til:	3030 - 77/351/0/6		
		Omnummerert fra:	0231 - 77/351/0/6		
		Omnummerert til:	3030 - 77/351/0/7		
		Omnummerert fra:	0231 - 77/351/0/7		
		Omnummerert til:	3030 - 77/351/0/8		
		Omnummerert fra:	0231 - 77/351/0/8		
Seksjonering	11.01.2017	Tinglyst		18.01.2017	0231smt 11.01.2017
Seksjonering	2016/14937	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0231 - 77/351		
		Etablert/Endret	0231 - 77/351/0/1		
		Etablert/Endret	0231 - 77/351/0/2		
		Etablert/Endret	0231 - 77/351/0/3		
		Etablert/Endret	0231 - 77/351/0/4		
		Etablert/Endret	0231 - 77/351/0/5		
		Etablert/Endret	0231 - 77/351/0/6		
		Etablert/Endret	0231 - 77/351/0/7		
		Etablert/Endret	0231 - 77/351/0/8		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

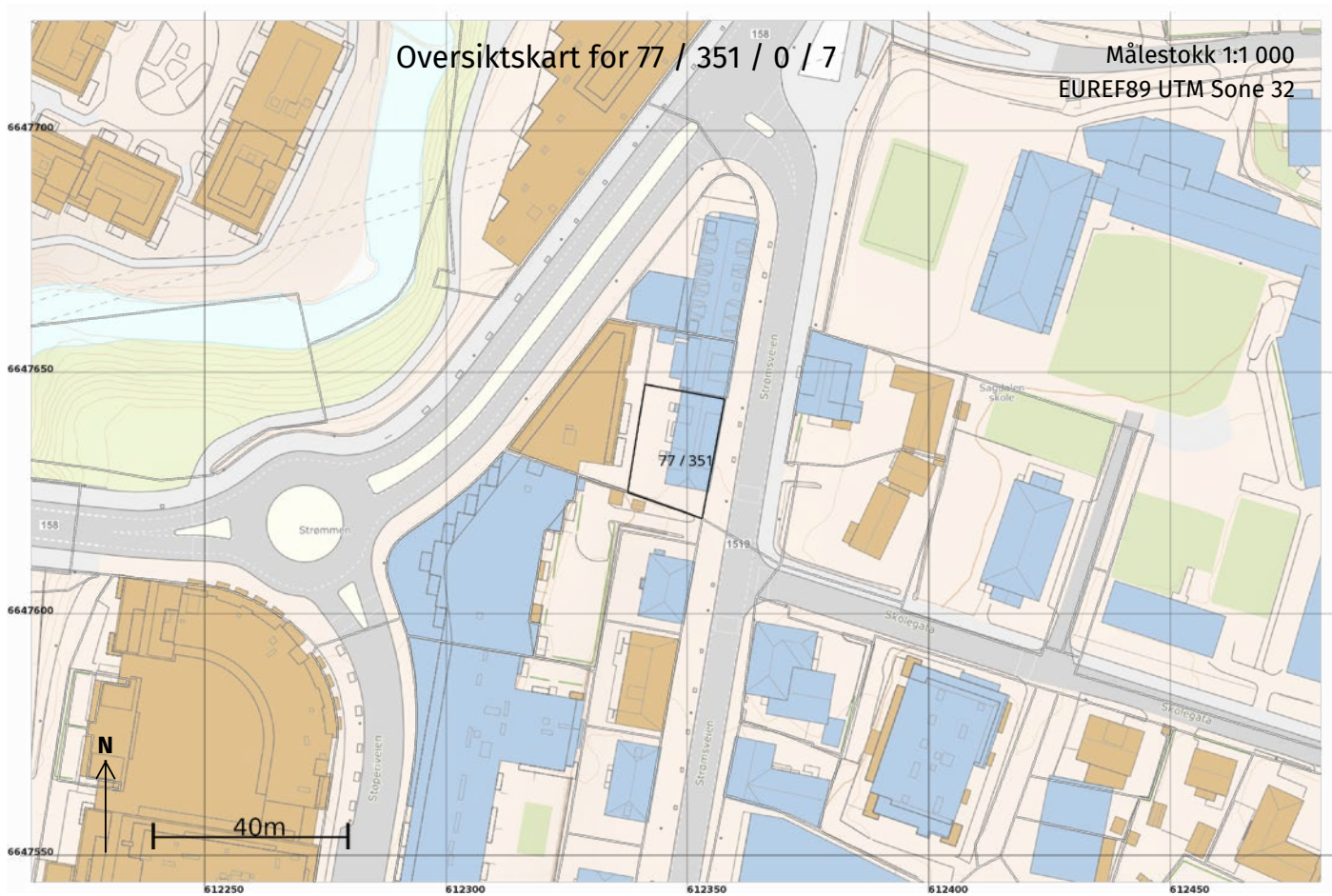
Bygningsnr:	150 939 682	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	5	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	284	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	09.03.1961
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	272	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	09.04.1961
	Nord: 6647637 Øst: 612351	Bruksareal totalt:	556	Avløp:		Tatt i bruk:	09.03.1962
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Butikk/forretningsbygning	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	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
H03	2	130	0	130	0	0	0	0	0
H02	3	142	0	142	0	0	0	0	0
H01	0	12	130	142	0	0	0	0	0
K01	0	0	142	142	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13800 Strømsveien 81	H0301	Bolig	63	2	Kjøkken	1	1	77/351/0/7



14.04.2025 14:23

Side 6 av 6

Nabolagsprofil

Strømsveien 81 - Nabolaget Strømmen - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sagdalen skole Linje 100, 110	0 min 0 km
Strømmen stasjon Linje L1	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 19 km
Oslo Gardermoen	28 min

Skoler

Sagdalen skole (1-7 kl.) 643 elever, 32 klasser	3 min 0.2 km
Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 ... 50 elever, 20 klasser	3 min 0.2 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 739 elever, 43 klasser	22 min 1.9 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	14 min 1.1 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	5 min 2.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 0.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	7 min 2.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

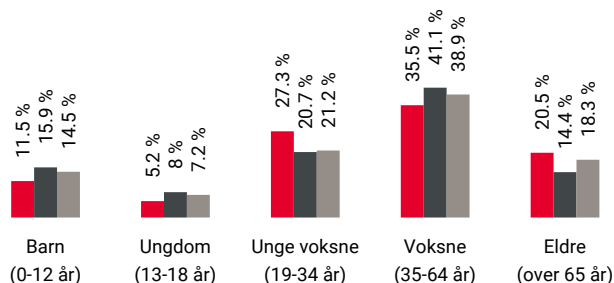
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømmen	2 755	1 424
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 0.2 km
Strømmen kommunale barnehage (1-5 ... 87 barn	6 min 0.4 km
Bråtejordet barnehage (1-5 år) 129 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Strømmen Post i butikk	2 min 0.2 km
Kiwi Strømmen	6 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog



Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100



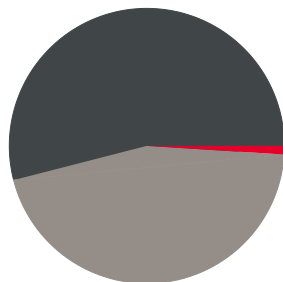
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100

Sport

⚽ Sagdalen barneskole	1 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.1 km	
⚽ Stalsberg skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
🏊 Fresh Fitness Strømmen	8 min	🚶
🏊 SATS Lillestrøm	5 min	🚗

Boligmasse



1% enebolig
54% blokk
45% annet

Varer/Tjenester



Strømmen Storsenter

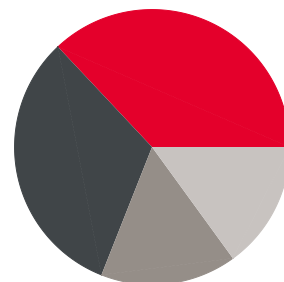
7 min 🚶



Ditt Apotek Strømmen

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



37% i barnehagealder
32% 6-12 år
16% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



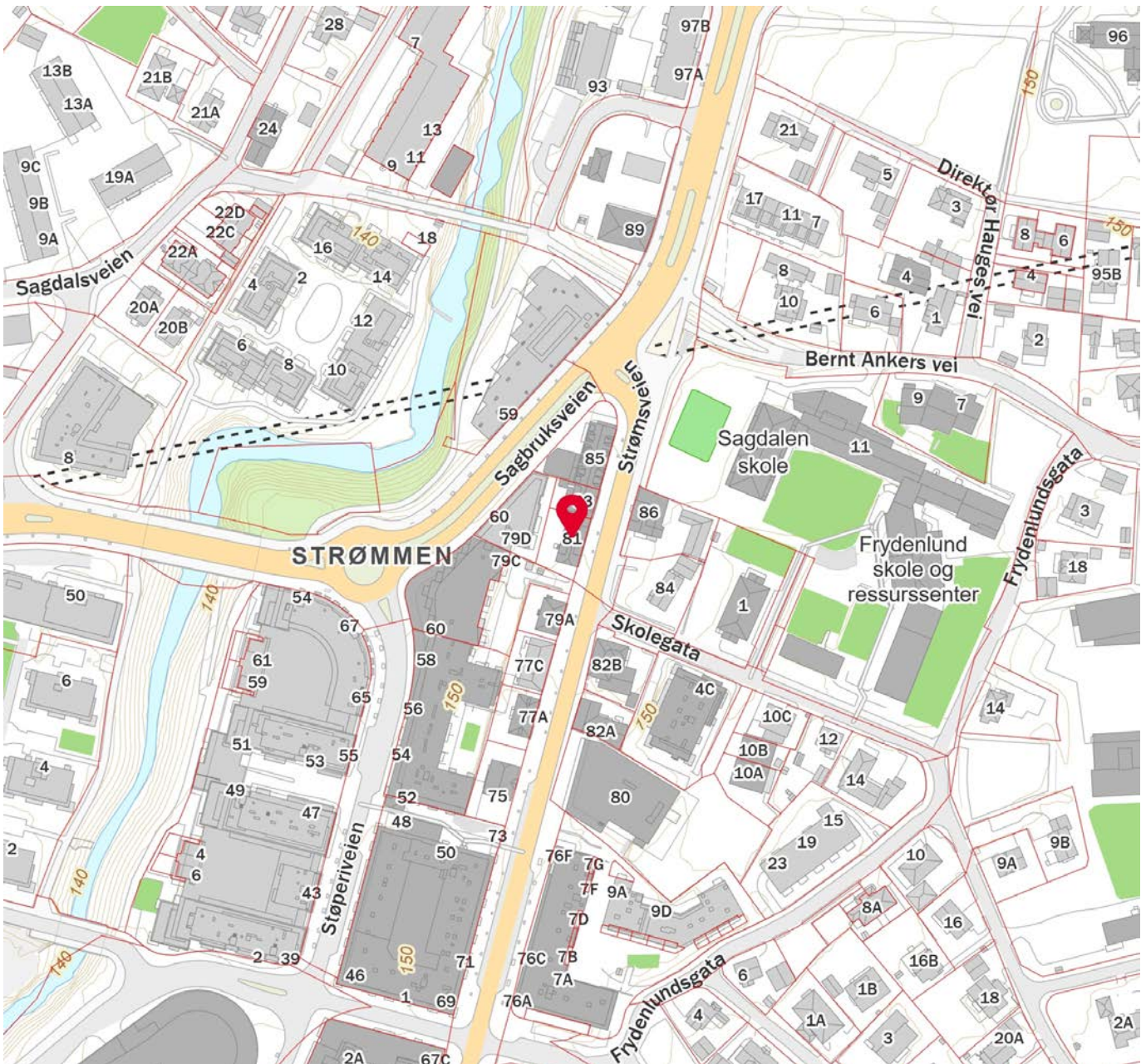
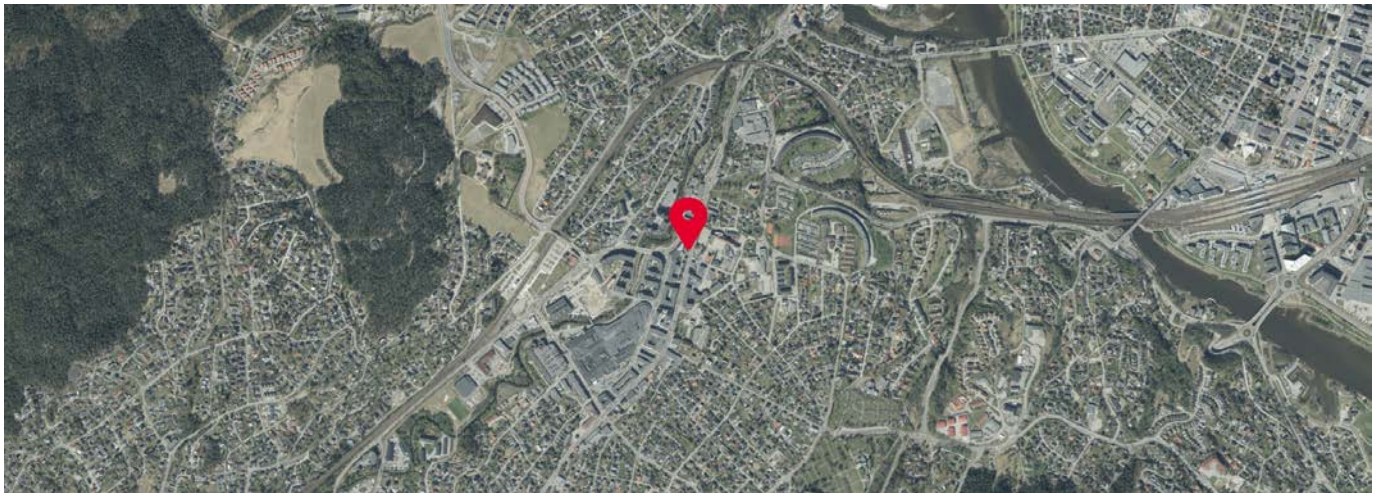
0%

46%

Strømmen
Skedsmokorset
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Strømsveien 81
2010 STRØMMEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Benum Braanen

Telefon: 417 30 427
E-post: kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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 viderefremidlet 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 salgsoppgave 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre