



aktiv.

Nylendet 3, 1467 STRØMMEN

**Fin, eldre enebolig over to plan,
med sentral beliggenhet på svært
attraktivt boligfelt. 985kvm tomt!
Oppussingsobjekt!**



Eiendomsmegler / Partner MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 690 000,-
Omkostn.: Kr 193 640,-
Total ink omk.: Kr 7 883 640,-
Selger: Siri Sagbakken

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 223/252 kvm
Tomtstr.: 985.6 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 77, bnr. 1112
Oppdragsnr.: 1204250175

Fin, eldre enebolig over to plan, med sentral beliggenhet på svært attraktivt boligfelt.

Velkommen til denne sjarmerende eneboligen i Nylendet 3 på Strømmen.

Eiendommen ligger i et familievennlig område med nærhet til både skoler og barnehager, samt gode kollektivmuligheter med buss og tog. Strømmen Storsenter tilbyr et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, og området har også flere idrettsanlegg og turmuligheter.

Eneboligen er fra 1965 og har et bruksareal på 239 m² fordelt på underetasje og 1. etasje. Underetasjen inkluderer hobbyrom, soverom, bad/vaskerom og bod, mens 1. etasje har stue, kjøkken, bad og to soverom. Eiendommen har en veranda med utgang fra stuen, samt en markterasse. Garasje og uthus gir ekstra lagringsplass. Boligen har behov for renovering, men byr på stort potensial for den rette kjøperen. Stor tomt med usjenert bakhage.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Nabolagsprofil	43
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	72
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 223 kvm

BRA - e: 29 kvm

BRA totalt: 252 kvm

TBA: 30 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 111 kvm Hobbyrom/arbeidsrom, soverom, innredet rom, wc-rom, bad/vaskerom og bod og teknisk rom.

1. etasje

BRA-i: 112 kvm Vindfang, gang, bad, stue og kjøkken. og 2 sov.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

17 kvm Terrasse- og balkongareal

1. etasje

13 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

BRA-e: 16 kvm Garasje.

Uthus

BRA-e: 13 kvm Uthus.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Det er tykkelses forskjell på yttervegger som kan påvirke arealet.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra

arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke

kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l. Terrasser er forøvrig tildekket av snø på befaringsdag som kan gi avvik på oppmåling.

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

985.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten fremstår generelt med behov for vedlikehold og nedskjæring/trimming evt. ny beplantning. Grøntarealer av plen, stedvis hekk og beplantninger.

Beliggenhet

Nylendet 3 ligger i et attraktivt område i Strømmen, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Nabolaget er kjent for sin opplevde trygghet med en score på 82/100, og det er vurdert som et veldig trygt sted å bo.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Frydenbergveien bussholdeplass kun 3 minutters gange unna, hvor du kan ta busslinjene 310, 360 og 381. Strømmen stasjon ligger 14 minutters gange fra eiendommen, og herfra kan du ta tog linje L1. For de som pendler til Oslo, er Oslo S kun 19 minutter unna med tog, og Oslo Gardermoen kan nås på 30 minutter.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, inkludert Frydenlund skole og ressurscenter som ligger 12 minutters gange unna, Sagdalen skole 14 minutter unna, og Bråtejordet skole 24 minutter unna. Strømmen videregående skole er 18 minutters gange fra eiendommen, mens Lørenskog videregående skole er 5 minutter unna med bil.

Nærområdet tilbyr også gode shoppingmuligheter med Strømmen Storsenter kun 10 minutters gange unna, hvor du finner et stort mangfold av butikker og servicetilbud. For daglige innkjøp er Kiwi Strømmen og Rema 1000 Strømmen Storsenter henholdsvis 9 og 10 minutters gange unna.

For de som er glad i sport og fritidsaktiviteter, er Løkkeveien ballfelt 9 minutters gange unna, og Stalsberg skole med aktivitetshall og ballspill ligger 11 minutter unna. Fresh Fitness Strømmen er 8 minutter unna, og CrossFit Lillestrøm kan nås på 4 minutter med bil.

Området har også flere barnehager, som Hagan barnehage 5 minutters gange unna, Bårliskogen barnehage 7 minutter unna, og Strømmen kommunale barnehage 11 minutter unna. Dette gjør det enkelt for småbarnsfamilier å finne gode barnehagetilbud i nærheten.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Thomas Togstadhagen Vestrum

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1965.

Boligen er fundamentert på ukjente materialer, antatt på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire.

Grunnmuren er av leca/betong eller lignende. Det er registrert riss og sprekker i muren.

Dreneringen har passert sin forventede levetid, og det er ikke observert synlig knotteplast langs grunnmuren.

Ytterveggene over grunnmur har en ukjent konstruksjon og er utvendig kledd med liggende trepanel og teglfasader. Veggkonstruksjonen er lukket.

Takkonstruksjonen er et saltak bygget i tre, tekket med taksteinsimiterte plater. Det er bemerket en svanke i taket.

Etasjeskillerne er ikke detaljert beskrevet, men gulv i ulike rom består av materialer som betong og tre.

Vinduer er med 2-lags isolerglass fra et ukjent, eldre årstall. Ytterdører og terrassedører er også fra et ukjent, eldre årstall.

Eiendommen har en veranda i betongkonstruksjon med betongdekke, en entréterrasse i betong belagt med skifer, og en markterrasse med terrassebord.

Det er en garasje og et uthus på eiendommen, men disse er ikke nærmere beskrevet eller vurdert i tilstandsrapporten.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Grunn og fundamenter - 1.2 Krypekjeller

Avvik: TG2 settes fordi krypekjelleren ikke lot seg inspisere på grunn av manglende adkomst, og tilstanden dermed er ukjent. Når en konstruksjon under terreng ikke kan vurderes visuelt, øker usikkerheten knyttet til fuktforhold, ventilasjon og eventuelle skader. Forholdet må også vurderes i sammenheng med punkt 1.1 om drenering og

punkt 1.3 om terrengforhold, som begge er TG2 og påvirker risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen. Ukjent tilstand kombinert med mulige fuktpåvirkninger gir grunnlag for TG2.

- Grunn og fundamenter - 1.3 Terrengforhold

Avvik: TG2 vurderes da det er varierende fall på eiendommen og for å belyse viktigheten av terreng med fall ut fra bygningskroppen.

- Yttervegger - 2.1 Yttervegger

Avvik: TG2 vurderes på grunnlag av registrerte hull og lokale sprekker i teglstein og fuger på teglfasadene.

- Tak - 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Avvik: TG2 vurderes da det bemerkes svanke i tak fra bakkeplan på oversiden.

- Tak - 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Avvik: TG2 vurderes da det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade og at takteking fremstår slitt, med alder og værslitasje.

- Balkonger, verandaer og lignende - 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Avvik: TG2 vurderes da verandaens betongkonstruksjon har vesentlige betongavskallinger samt generelle riss og sprekker, noe som kan svekke konstruksjonens bæreevne, overflate og holdbarhet. Rekkverket har større åpninger enn dagens krav på maks 10 cm, og høyden er målt til 93 cm, som er lavere enn dagens forskriftskrav på minimum 1 meter. Verandaen tilfredsstiller derfor ikke dagens sikkerhetskrav.

Terrassen ved entre har enkelte løse skiferheller, stedvis bom (hulrom) under skifer og generelt løsnet fuger, som samlet gir redusert stabilitet og økt vedlikeholdsbehov. Rekkverket tilfredsstiller heller ikke dagens forskriftskrav.

Markterrassen fremstår å være av eldre dato og bærer preg av bruksslitasje og værpåvirkning.

- Våtrom - 7.1.1 Bad/vaskerom underetasje Overflate vegger og himling

Avvik: TG2 vurderes da det stedvis registreres bom (hulrom) under fliser, dør av tre plassert i våtsone ved dusjkabinett og overflater på bad/vaskerom fremstår med alder og bruksslitasje.

- Våtrom - 7.1.2 Bad/vaskerom underetasje Overflate gulv

Avvik: TG2 vurderes da det stedvis registreres bom (hulrom) under flis. Fallforholdet på gulvet er undersøkt etter stikkprøveprinsippet der gulvet fremstår relativt flatt uten fall. Det er ukjent om det er sluk i gulv eller om avløp fra dusjkabinett føres direkte i avløp. Ytterligere undersøkelser må foretas. Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

- Våtrom - 7.1.3 Bad/vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: TG2 vurderes grunnet dersom det er membran på våtrommet er denne fra eldre ukjent år og har passert sin forventede levetid.

- Våtrom - 7.2.1 Bad 1.etasje Overflate vegger og himling

Avvik: TG2 vurderes da det stedvis registreres bom (hulrom) under fliser, dør av tre plassert i våtsone og vindu av tre plassert i våtsone, bemerkes skjoldete overflater i tak/himling, overflater på bad/vaskerom fremstår med alder og bruksslitasje.

- Våtrom - 7.2.2 Bad 1.etasje Overflate gulv

Avvik: TG2 vurderes da det stedvis registreres bom (hulrom) under flis. Fallforholdet på gulvet er undersøkt etter stikkprøveprinsippet der gulvet fremstår relativt flatt uten fall. Det er sluk i gulv foran innredning. Avløp fra dusjkabinett føres direkte i avløpsrør under kabinettet. Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

- Våtrom - 7.2.3 Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: TG2 vurderes grunnet dersom det er membran på våtrommet er denne fra eldre ukjent år og har passert sin forventede levetid.

- Kjøkken - 8.1 Kjøkken

Avvik: TG2 vurderes da kjøkkenet har alder og bruksslitasje og forventet levetid for bygningsdelene har passert.

- Rom under terreng - 9.1.2 Gulvets overflate

Avvik: TG2 vurderes da det bemerkes generelt med bom (hulrom) under fliser, knirk i heltre gulv/undergulv forekommer. Bemerkes riss/sprekker i betonggulv.

- Rom under terreng - 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Avvik: TG2 vurderes for å belyse risiko av rom under terreng og må sees i sammenheng med punkt 1.1 og 1.3

i denne rapporten, tilluft og avtrekk vurderes ikke som tilstrekkelig. Det er fuktsøk av overflater nedre del av pussede flater og betonggulv der det indikeres forhøyede fuktverdier. Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

- VVS - 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: TG2 vurderes da vann og avløpsrør er av eldre dato, bemerkes kun deler av rørene er isolerte og at det er irr på flere av vannrørene. Svak avrenning i oppvaskkum og servanter. Hvis du ser irr på innvendige kobberrør, bør du sjekke om det er tegn på lekkasje og vurdere omfanget av problemet. Vann og avløpsrør samt slukene i boligen vurderes å ha passert sin forventede levetid. For en fullstendig gjennomgang av vann og avløpsrør må det engasjeres autorisert fagkyndig rørlegger med kompetanse til å

vurdere eldre vann- og avløpsrør.

- VVS - 10.2 Varmtvannsbereder

Avvik: TG2 vurderes da bygningsdelen har passert sin forventede levetid.

- VVS - 10.3 Vannbåren varme

Avvik: TG2 vurderes da radiatorer og tilhørende vannrør fremstår å ha vesentlig alder, og det er usikkerhet knyttet til radiatorenes funksjonalitet, det kan ikke verifiseres at disse fungerer som tiltenkt. Rør som ikke er tilgjengelige for inspeksjon vurderes på bakgrunn av alder. Det registreres irr på flere sammenkoblingspunkter, noe som kan indikere fuktpåvirkning eller begynnende korrosjon. Det bemerkes også avvik i termisk isolasjon på deler av rørinstallasjonen. Helhetlig vurderes å ha passert sin forventede levetid.

- VVS - 10.5 Ventilasjon

Avvik: TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende tilluft og avtrekk på våtrommene, ikke tilstrekkelig tilluft til rom under terreng og det registreres fuktsveller rundt i materialer lufteventil himling soverom i 1.etasje. Mekanisk avtrekk kjøkken vurderes å ha passert sin forventede levetid. Ytterligere undersøkelser må foretas.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Grunn og fundamenter - 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Avvik: TG3 vurderes grunnet manglende knotteplast med topplist, det registreres opptil flere riss/sprekker av grunnmur, står disponibel for fuktinntrengning og grunnet alder på drenering og sikring mot vann og fuktighet er passert sin forventede levetid. Tiltak må foretas.

Manglende knotteplast med topplist og registrerte riss/sprekker i grunnmuren gjør konstruksjonen mer utsatt for fuktinntrengning. Slike åpninger kan over tid føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner. Når dreneringen og sikringen mot vann og fuktighet samtidig har passert sin forventede levetid, øker risikoen ytterligere for at systemet ikke fungerer som tiltenkt. Dette kan resultere i fuktinntrengning, oppbygging av fukt i veggkonstruksjoner og potensielle skader over tid. Tiltak bør foretas for å redusere risikoen og sikre forsvarlig beskyttelse mot fukt.

- Vinduer og ytterdører - 3.1 Vinduer og ytterdører

Avvik: TG3 vurderes da vinduer og ytterdører har passert sin forventede levetid og må utskiftes for normal bruk.

Når vinduer og ytterdører har passert sin forventede levetid, øker risikoen for redusert funksjon, svekket tetthet og varmetap. Over tid kan dette føre til trekk, økt energibruk og mulig fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner dersom tetningslister og overflater ikke lenger fungerer etter hensikten. For normal og sikker bruk bør vinduer og dører påregnes utskiftet.

- Rom under terreng - 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

Avvik: TG3 vurderes grunnet alder og bruksslitasje, fuktskjolder, avflasset puss og saltutslag veggflater forekommer i den delen som befinner seg under terreng. Sprekker i pussede flater forøvrig forekommer.

Alder og bruksslitasje kombinert med registrerte fuktskjolder, avflasset puss og saltutslag på veggflater i den delen av rommet som ligger under terreng, indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktpåvirkning over tid. Slike forhold kan medføre svekket overflatebehandling, redusert materialkvalitet og potensiell videre nedbrytning dersom fuktbelastningen vedvarer. Sprekker i pussede flater kan utvikle seg og øke risikoen for fuktinntrengning. Samlet vurderes dette til TG3 på grunn av økt risiko for fuktrelaterte skader i rom under terreng.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Garasje / Uthus - Garasje / Uthus

Avvik: Beskrivelse og tilstandsvurdering foretas ikke av garasje og uthus. TGIU.

- Loft - 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Avvik: Når en bygningsdel ikke kan undersøkes i tråd med forskriftens krav til visuell kontroll, foreligger økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand og eventuelle fukt- eller ventilasjonsrelaterte forhold.

- VVS - 10.4 Varmesentraler

Avvik: Manglende dokumentasjon medfører derfor usikkerhet rundt om tanken er sanert etter kommunens retningslinjer.

Videre kan det ikke verifiseres om oljekjelen er tilpasset bruk av bioolje, noe som er et krav for eldre oljekjeler som fortsatt er i drift etter nasjonalt forbud mot bruk av fossil olje til oppvarming.

Kommentar fra megler: * Selger har fremskaffet faktura fra 12.12.2022 som viser at det er bestilt HVO-HVO (Hydrogenert Vegetabilsk Olje) er en fornybar, syntetisk fornybar diesel fremstilt av avfall (som brukt matolje, animalsk fett) eller planteoljer, som reduserer klimagassutslipp med opptil 90%.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Underetasje:

BRA-i 111 kvm: Hobbyrom/arbeidsrom, soverom, innredet rom, wc-rom, bad/vaskerom og bod og teknisk rom.

TBA 17 kvm: Terasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 112 kvm: Vindfang, gang, bad, stue og kjøkken. og 2 sov.

TBA 13 kvm: Terasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 16 kvm: Garasje.

Uthus:

BRA-e 13 kvm: Uthus.

Standard

Eldre, innholdsrik enebolig med behov for oppgradering jevnt over.

For øvrig beskrivelse av standard, se vedlagt tilstandsrapport.

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.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2000:

- Det er skjært ut i betong og montert et vindu i underetasje ca. år 2000.
- Deler av gulvet i underetasje er utført ca. år 2000.

TV/Internett/Bredbånd

Mulighet for Altibox i området, eier har nå avsluttet sitt abonnement.

Parkering

Flere biloppstillingsplasser på egen tomt, samt 16m² integrert enkelgarasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter.

Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten.

Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten).

TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme, radiatorer på vegg/fyringsanlegg med HVO (Hydrogenert Vegetabilsk Olje)

Mulighet for vedovn/peis - eier har fått fritak for feie- og tilsynsavgift. Ny eier må gi beskjed til brannvesenet når ildsted(ene) igjen skal benyttes. (post@nrbr.no)

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at faktisk forbruk i 2025 var 12599kwt.

Merk: Huset har kun vært bebodd av 1 person i lang tid, så dette er mye lavere enn en familie ville hatt.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig.

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 690 000

Omkostninger kjøper

7 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

192 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

193 640 (Omkostninger totalt)

210 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

213 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 883 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 900 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 903 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 25 000 for år 2025 (OBS: Estimat!)

Informasjon om kommunale avgifter

OBS: Eier har bodd alene i huset i en lang periode, og har da brukt lite vann og lite renovasjon. De kommunale avgiftene for 2024 (som vi har mottatt) er da kunstig lave. En familie på 4 vil nok kunne få totale kommunale avgifter på et estimat CA. 22000,-/25000,- pr. år. Dette er kun en antagelse, så faktisk beløp kan avvike.

Gebyr Fakturert beløp i 2024:

Avløp 2 623,59 kr

Renovasjon 4 776,00 kr

Vann 1 910,48 kr

Sum 9 310,07 kr (+ Eiendomsskatt 2025 kr. 2074)

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

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt ved forrige beregning var kr 2074.

Det gjøres oppmerksom på at det kommer endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 650 383 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 601 530 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner

70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 77, bruksnummer 1112 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Heftelser i eiendomsrett:

1962/3336-2/8 21.11.1962 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Refusjonsplikt til kommunen

GRUNNDATA

1961/3026-1/8 20.10.1961 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3205 GNR: 77

BNR: 1069

1961/994102-1/8 05.12.1961 SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:

Gnr. 77 bnr. 1114

2020/855860-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 0231 GNR: 77 BNR: 1112

2024/182628-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 3030 GNR: 77 BNR: 1112

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for (definer hvilke bygning eller bygningsdel det gjelder) datert 11.03.1965.

Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

Grunnmuren er ikke pusset utvendig.

Garasjeport samt vinduskarm må brannteknisk beskyttes.

Luftekanal over tak og luftekanal som gjennom garasjen er ikke helt ferdig.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Den moderne plan- og bygningsloven trådte først i kraft i 1965, så før dette var det heller ikke krav til ferdigattest, og denne byggesaken - og ny lov - kan ha overlappet.

Lovlighet/avvik fra plantegninger:

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse har følgende avvik fra mottatte tegninger:

To av soverommene i 1. etasje som er åpnet opp til ett stort soverom. I underetasjen er det "lille" soverommet, samt "korridor" åpnet opp til å bli en del av "hobby- og arbeidsrom".

De to store bodene og korridoren som ligger samlet i en firkant på plantegningen, merket i nye plantegninger som "innredet rom" er omgjort til hybelkjøkken og oppholdsrom.

Megler har ikke vurdering lovligheten av dette.

Denne endringen er IKKE omsøkt i kommunen og kjøper gjøres særskilt oppmerksom på dette.

Bruksendring er nødvendig for å endre tidligere bodareal og korridor/tilleggsdel, til rom for varig opphold/hoveddel.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.03.1965.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplanens arealdel 2023/2035 avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

MERK: Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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.

Betalingsbetingelser

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og

Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris provisjon på kr. 55 000 av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 000 Garantipremie/inneståelse
5 500 Kommunale opplysninger
27 500 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger / overtagelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
1 875 Utlegg DRONEBILDER 15.01.2026
Totalt kr: 124 000

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 30 000 for utført arbeid + vederlag og direkte utlegg iht. oppdragsavtale.

Ansvarlig megler

Iris Therese Asak
Eiendomsmegler / Partner MNEF
iris.asak@aktiv.no
Tlf: 975 98 015

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

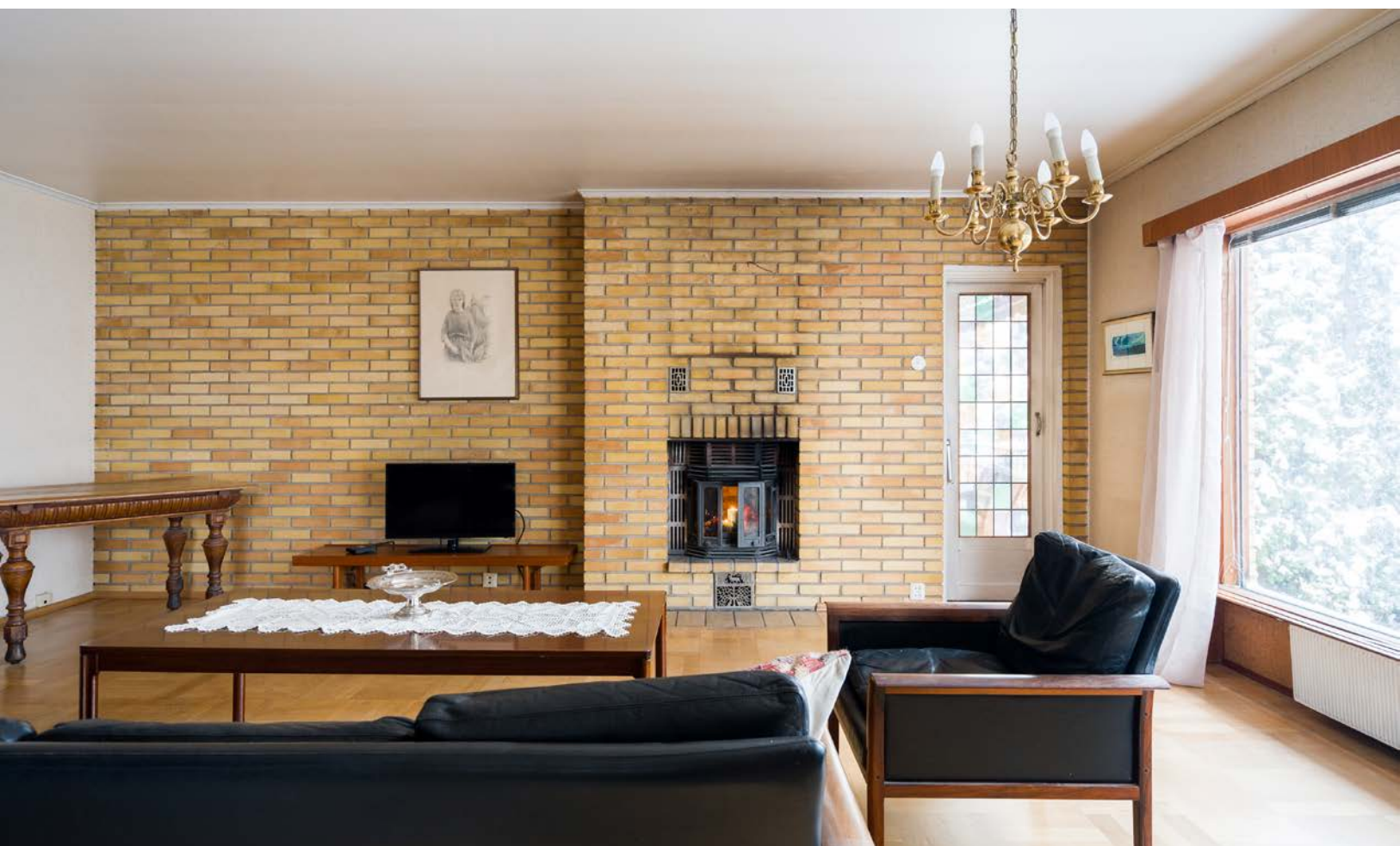
28.01.2026



















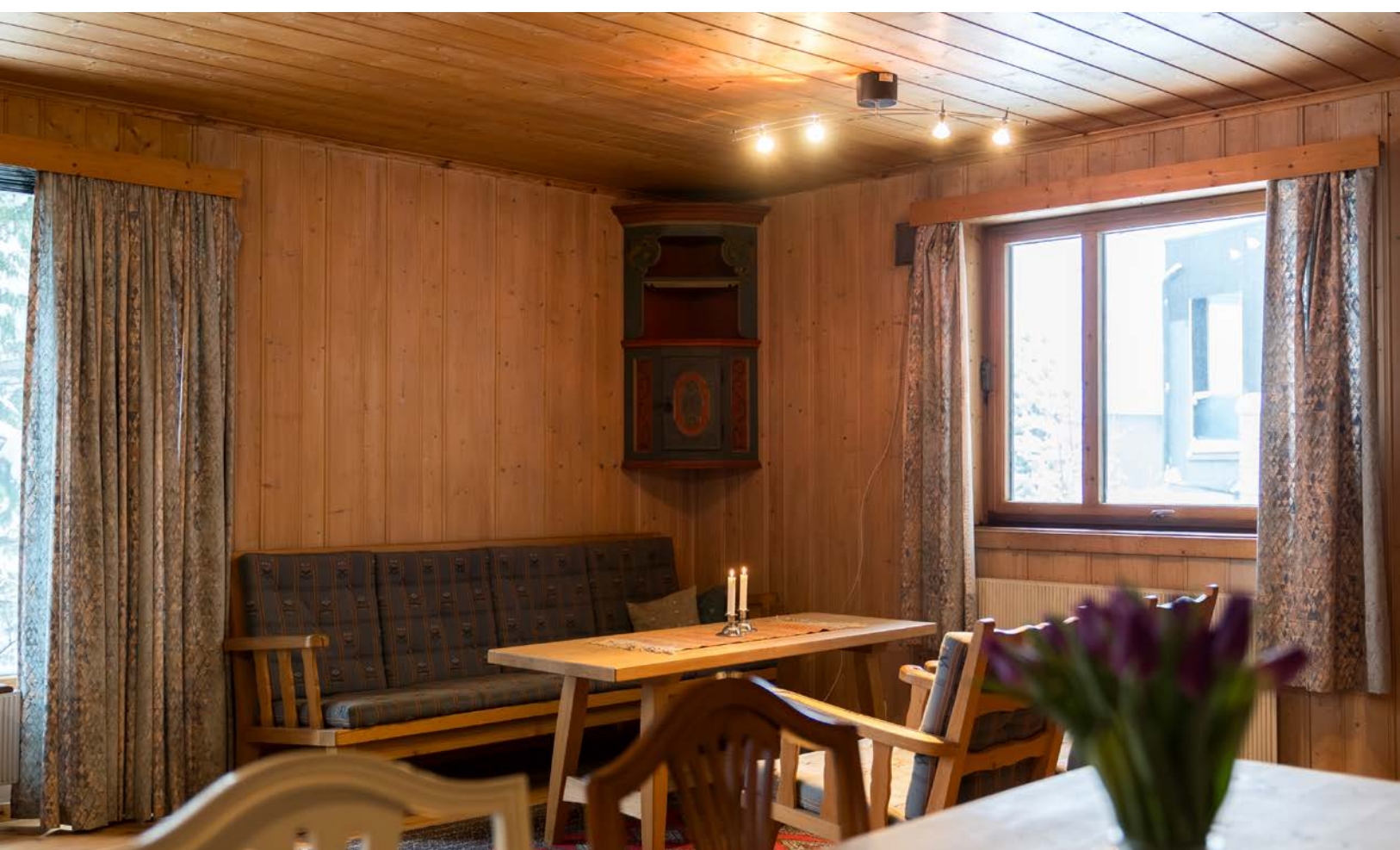
















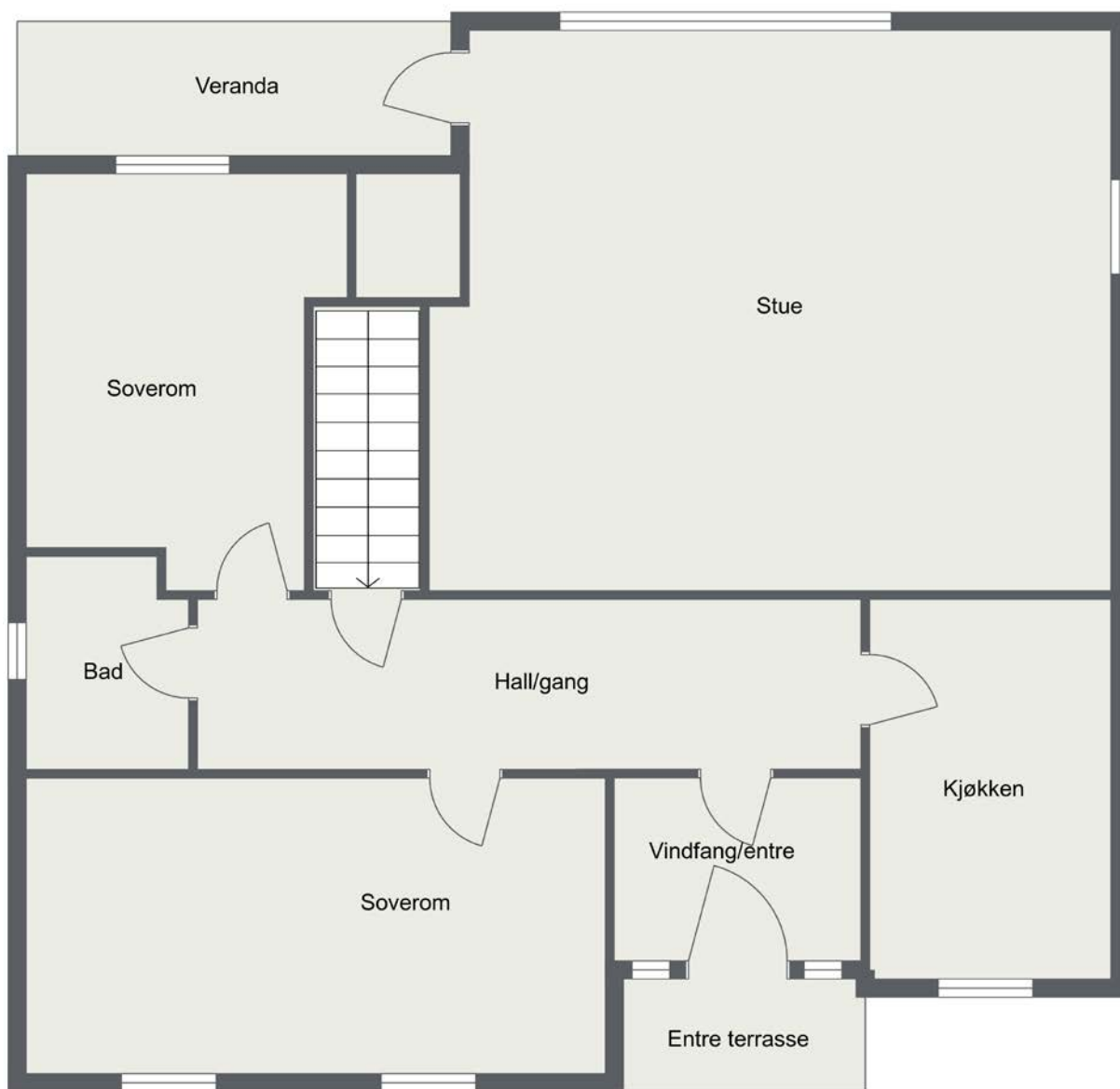






Plantegning

1.Etasje

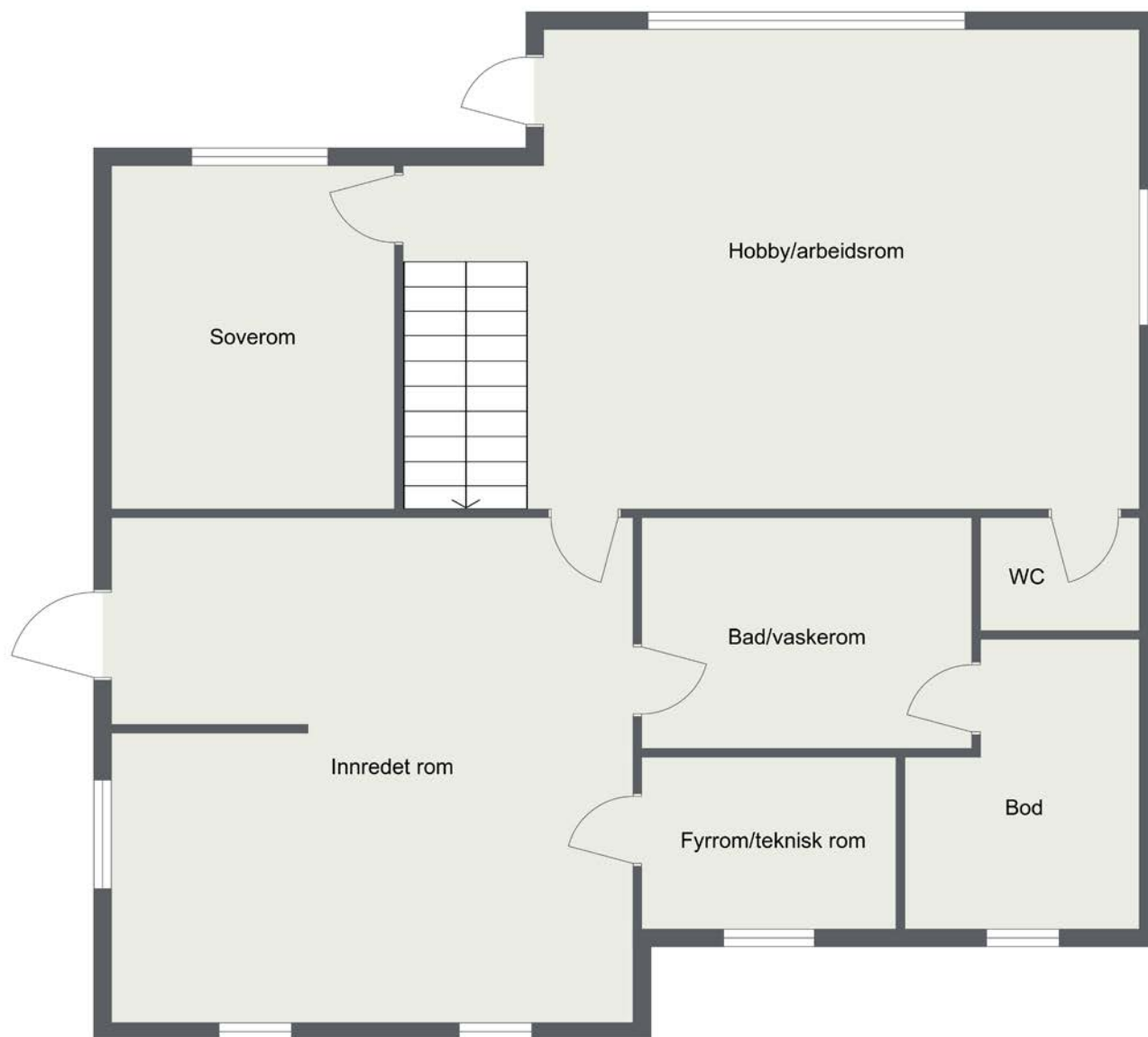


Plantegning er en skisse og ikke oppgitt i målestokk.
Avvik på plassering av bygningsdeler og innredning kan forekomme.
Det tas ikke ansvar for eventuelle avvik.

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

Plantegning

Underetasje



Plantegning er en skisse og ikke oppgitt i målestokk.
Avvik på plassering av bygningsdeler og innredning kan forekomme.
Det tas ikke ansvar for eventuelle avvik.

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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Nylendet 3 - Nabolaget Strømmen - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Frydenbergveien Linje 310, 360, 381	3 min 0.3 km
Strømmen stasjon Linje L1	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 18.4 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 ... 50 elever, 20 klasser	12 min 1.1 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 643 elever, 32 klasser	14 min 1.2 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	24 min 1.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	18 min 1.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	5 min 2.9 km

Ladepunkt for el-bil

Stalsberggata 14 - Lillestrøm Komm...	6 min
Strømmen Storsenter	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

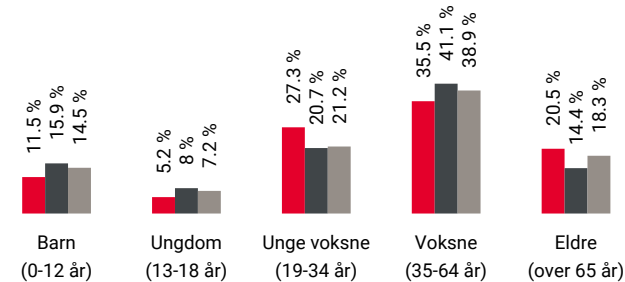
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hagan barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Bårlikogen barnehage (0-5 år) 84 barn	7 min 0.5 km
Strømmen kommunale barnehage (1-5 ... 87 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Strømmen	9 min
Rema 1000 Strømmen Storsenter	10 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



Matvareutvalg

Stort mangfold 80/100

Sport

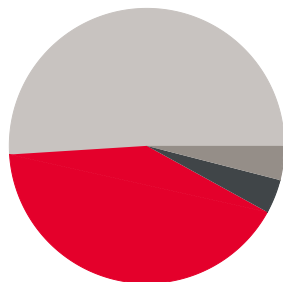
⚽ Løkkeveien ballfelt 9 min 🚶
Ballspill 0.8 km

⚽ Stalsberg skole 11 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 1 km

🏃 Fresh Fitness Strømmen 8 min 🚶

🏃 CrossFit Lillestrøm 4 min 🚶

Boligmasse



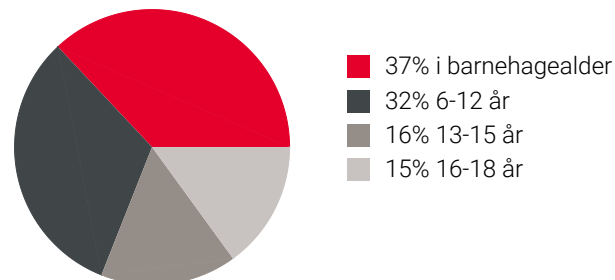
■ 41% enebolig
■ 4% rekkehus
■ 4% blokk
■ 51% annet

Varer/Tjenester

📦 Strømmen Storsenter 10 min 🚶

🏪 Ditt Apotek Strømmen 10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

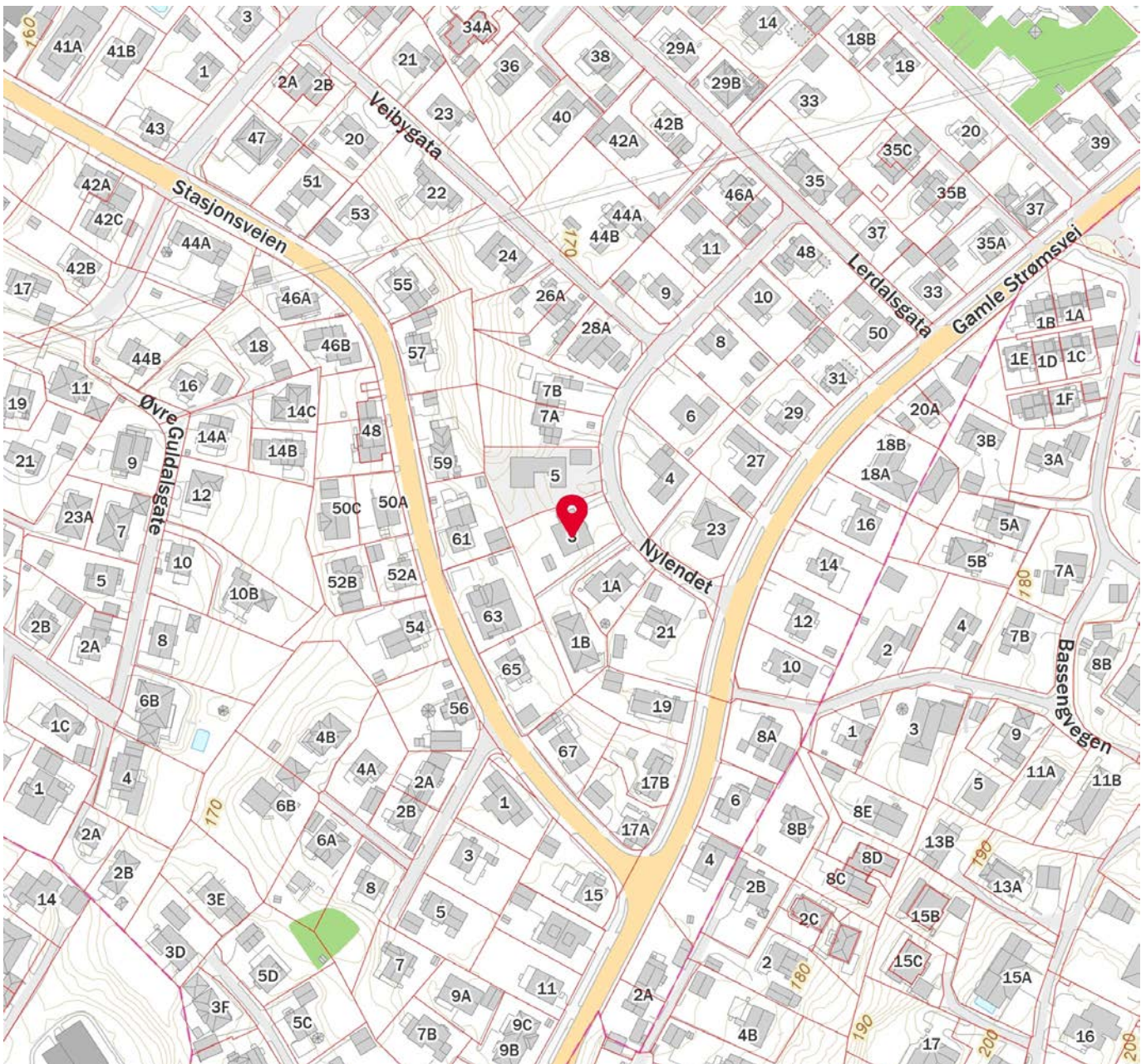
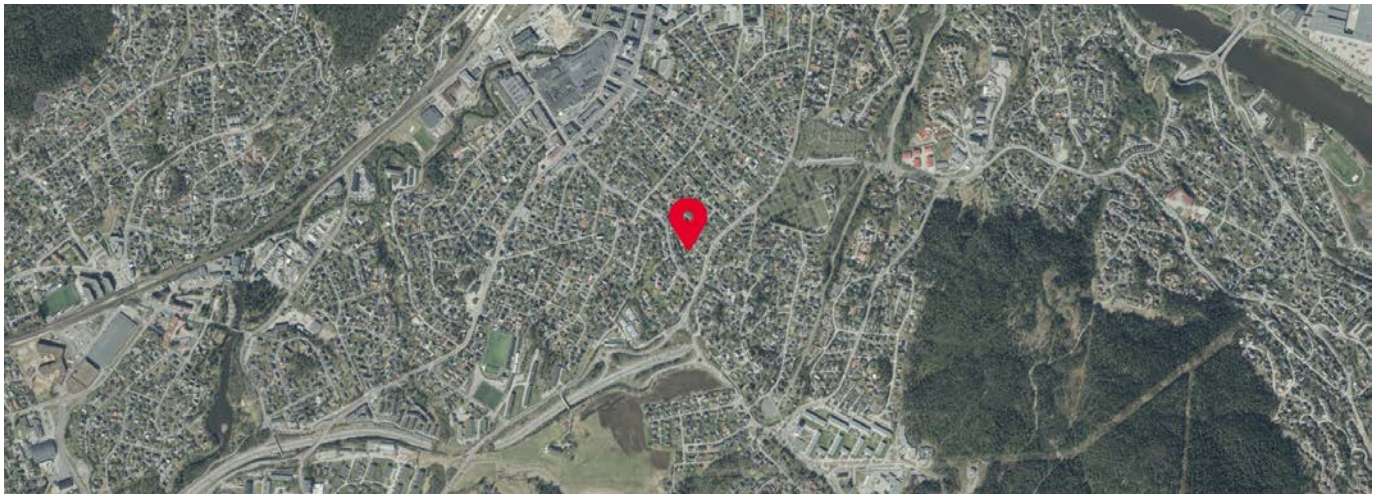


0% 46%

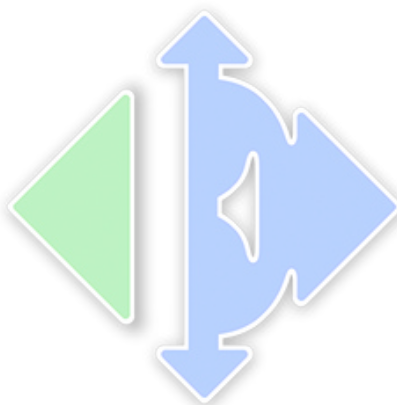
■ Strømmen
■ Skedsmokorset
■ Norge

Sivilstand

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



Selveier enebolig
Nylendet 3
1467 Strømmen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
19	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 11/12/2025

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:77, Bnr: 1112
Hjemmelshaver:	Thorleif Martin Sagbakken (avdøde)
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	986 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet
Offentl. avg. pr. år:	Kommunale gebyrer prognose for 2025: 9414,- kr.
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst
Ligningsverdi:	Ikke opplyst
Byggeår:	1965

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

09.12.2025

Oppholdsvær og 2 grader. Eneboligen ble inspisert i gråværslys.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av lett tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives. Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra representant.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende er markiser, persiennner, garderobeskap og lignende utstyr, dersom dette eksisterer - ikke funksjonstestet. Oppmålinger er kun utført stedvis med tilgjengelig utstyr som krysslaser og/eller avstandsmåler.

Det finnes ikke førstehåndsinformasjon om boligen. Risikoen for at det avdekkes flere avvik der ikke kan avdekkes på en befaring, som krever at man bor i boligen en periode for å avdekke, kan ikke utelukkes. Boligen har stått tom i over 3 måneder ifølge representant. Rapporten må ikke betraktes som en fullstendig bygningsteknisk gjennomgang, og interessenter anbefales å foreta egne undersøkelser der dette anses nødvendig.

Den innvendige gjennomgangen av overflater omfatter kun beskrivelse av type overflate på gulv, vegger og tak/himling, med mindre annet er særskilt beskrevet. Det er ikke utført måling av retningsavvik på gulv, vegger eller tak/himling. Undersøkelsen er gjennomført i tråd med undersøkelsesnivået angitt i forskrift til avhendingslova.

Mengde og tilstedeværelse av isolasjon kan ikke verifiseres uten å utføre destruktive inngrep i yttervegger/yttertak, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Vurdering av eventuelle knirk i gulv eller undergulv, samt øvrige forhold som går utover en visuell gjennomgang, inngår ikke som en del av denne vurderingen.

Dersom interessenter ønsker nærmere undersøkelser, herunder vurdering av overnevnte, må det undersøkes med representant og/eller engasjere fagkyndige håndverkere og/eller bygningssakkyndig i egen regi for ytterligere tilstandsvurdering.

Basert på boligens byggeår kan det ikke utelukkes at byggematerialer kan inneholde asbest, PCB eller andre stoffer som i dag er kjent å være helseskadelige. Dersom det planlegges inngrep i konstruksjoner eller materialer, anbefales det at dette undersøkes nærmere av fagperson med kompetanse innenfor dette feltet.

Forutsetninger:

OM TOMTEN:

Tomten fremstår generelt med behov for vedlikehold og nedskjæring/trimming evt. ny beplantning. Grøntarealer av plen, stedvis hekk og beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 1965. Ukjent materialer til grunn, deler av gulvet virker å være støpt. Grunnmur av leca/betong eller lignende. Yttervegger er ukjent, kledd utvendig med liggende trepanel og teglfasader. Flere av innerveggene er av betong/leca eller lignende. Saltak av trekonstruksjon tekket med taksteins imiterte plater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger vil naturlig ha avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Denne rapporten baserer seg på tilstandsgrader iht. gjeldende standard, med nødvendige faglige og skjønsmessige vurderinger. Det registreres alder, bruksslitasje og værpåvirkning av bygningsdeler.

Boligen er oppført i 1965, og en rekke bygningsdeler har passert store deler av, eller hele, sin forventede tekniske levetid. Dette innebærer at boligen må anses som et oppussingsobjekt, der behovet for vedlikehold og utskiftninger av bygningsdeler må vurderes i sammenheng med bygningskroppens helhetlige tilstand.

Tilstandsgrader er satt i henhold til datidens standard, og bruken av boliger har endret seg betydelig siden oppføringstidspunktet – særlig når det gjelder krav til isolasjon, fukthåndtering og ventilasjon. Økt bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer stiller i dag større krav til god ventilasjon og jevnlig utlufting for å forebygge skader.

For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

ANNET:

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme, radiatorer på vegg.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Det er fremlagt midlertidig innflytningstillatelse datert 11.3.1965.

Kommunale gebyrer 2025.

Plantegninger bolig.

Skjema fra Nedre romerike brann- og redningsvesen IKS med informasjon:

Eier av boligen har fritak for feie- og tilsynsavgift. Ny eier må gi beskjed til brannvesenet når ildsted(ene) igjen skal benyttes. Dette skal gjøres til: post@nrbr.no.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Parkett, fliser, heltre gulv, malt betong, ubehandlet betong.

Vegger: Slette malte flater, trepanel, tegl, tapet/strie, pigmentert trepanel, pussede malte flater, pussede flater og fliser.

Tak/himling: Slette malte flater, takess plater, flis lignende overflate, ubehandlet betong.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det registreres fuktsveller rundt overflate lufteventil tak/himling soverom i 1.etasje. Ytterligere undersøkelser må foretas.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Representant opplyser:

Det er skjært ut i betong og montert et vindu i underetasje ca. år 2000.

Deler av gulvet i underetasje er utført ca. år 2000.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasst balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	111m²			17m²	98m²	13m²
1.Etasje	112m²			13m²	112m²	
Garasje		16m²				
SUM BYGNING	223m²	16m²		30m²	210m²	13m²
SUM BRA	239m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus		13m²				13m²
SUM BYGNING		13m²				13m²
SUM BRA	13m²					

BRA-i:

Underetasje: Hobbyrom/arbeidsrom, soverom, innredet rom, WC-rom, bad/vaskerom, bod og teknisk rom.

1.etasje: Vindfang, gang, sov.1, sov.2, bad, stue og kjøkken.

BRA-e:

Garasje og uthus.

MERKNADER OM AREAL:BRA-i: 223m²

Underetasje: Hobbyrom/arbeidsrom, soverom, innredet rom, WC-rom, bad/vaskerom, bod og teknisk rom.

1.etasje: Vindfang, gang, sov.1, sov.2, bad, stue og kjøkken.

BRA-e: 29m².

Garasje og uthus.

BRA-b: 0m²Sum BRA: 252m²

Underetasje: Hobbyrom/arbeidsrom, soverom, innredet rom, WC-rom, bad/vaskerom, bod og teknisk rom.

1.etasje: Vindfang, gang, sov.1, sov.2, bad, stue og kjøkken.

Garasje og uthus.

TBA: 30m²

Utv. terrasse entre, markterrasse og veranda.

Romhøyder:

Underetasje: Hobbyrom/arbeidsrom 2,31m, soverom 2,35m, innredet rom 2,02-2,28m, bad/vaskerom 2,28m, bod 2,35m og teknisk rom 2,41m.

1.etasje: Vindfang 2,39m, gang 2,34m, sov.1 2,35m, sov.2 2,35m, bad 2,35m, stue 2,35m og kjøkken 2,35m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Det er tykkelses forskjell på yttervegger som kan påvirke arealet.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggtknisk forskrift.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l. Terrasser er forøvrig tildekket av snø på befaringsdag som kan gi avvik på oppmåling.

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

GARASJE / UTHUS:Garasje på 16,22m²Uthus på 12,98m².

Beskrivelse og tilstandsvurdering foretas ikke av garasje og uthus. TGIU.

Ytterligere undersøkelser må foretas.

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

11/12/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Fundament, søyler og pilarer ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire.

Grunnmur er kun inspisert visuelt tilgjengelige flater på befaringsdagen.

Det registreres opptil flere riss/sprekker av grunnmur. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Det er en begrensning at selve drenering/fuksikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det savnes visuell synlig knotteplast langsmed grunnmur.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid.

Risikokonstruksjon:

Rom eller kjellere som ligger under terreng regnes som risikokonstruksjoner fordi de er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan føre til at slike konstruksjoner får kortere levetid enn tilsvarende rom som ligger over bakkenivå.

TG3 vurderes grunnet manglende knotteplast med toppliste, det registreres opptil flere riss/sprekker av grunnmur, står disponibel for fuktinntrengning og grunnet alder på drenering og sikring mot vann og fuktighet er passert sin forventede levetid. Tiltak må foretas.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før spyling av drens system med drensledninger er 2- 5 år.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Det registreres en ventil i nedre del av yttervegg som indikerer at det kan være krypkjeller under boligen. Krypkjelleren lot seg ikke inspisere fra innsiden på grunn av manglende adkomst, og tilstanden er derfor ukjent. I henhold til forskrift til avhendingslova skal bygningssakkyndig redegjøre for begrensninger i undersøkelsen når konstruksjoner ikke er tilgjengelige for visuell kontroll. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige observasjoner fra utsiden, opplysninger fra representant, samt tilstøtende bygningsdeler.

Vurdering:

Tilstanden må sees i sammenheng med punkt 1.1 om drenering og fuktsikring samt punkt 1.3 om terrengforhold, som begge vurderes til TG2 og påvirker fuktforholdene rundt konstruksjonen. Uten mulighet for inspeksjon av krypkjellerens innside foreligger økt usikkerhet knyttet til ventilasjon, fuktbelastning og eventuelle skader. Ytterligere undersøkelser må foretas.

TG2 settes fordi krypkjelleren ikke lot seg inspisere på grunn av manglende adkomst, og tilstanden dermed er ukjent. Når en konstruksjon under terreng ikke kan vurderes visuelt, øker usikkerheten knyttet til fuktforhold, ventilasjon og eventuelle skader. Forholdet må også vurderes i sammenheng med punkt 1.1 om drenering og punkt 1.3 om terrengforhold, som begge er TG2 og påvirker risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen. Ukjent tilstand kombinert med mulige fuktpåvirkninger gir grunnlag for TG2.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Vær oppmerksom på: Kjelleren ligger under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng).

Boligens plassering befinner seg i skrånede terreng der det er fall mot bygningens plassering fra en side og fall fra annen side. I skrånede terreng vil det tidvis kunne bli overvann, som regnvann og smeltevann. Det er som følge av boligens plassering i terrenget viktig og påse at overvann ledes vekk fra bygningen og rom under terreng. Forholdet øker risikoen for vannansamlinger. Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger.

TG2 vurderes da det er varierende fall på eiendommen og for å belyse viktigheten av terreng med fall ut fra bygningskroppen.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur kan ikke verifiseres om det er oppført i trekonstruksjoner eller betongkonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendige fasader og trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Utvendige flater av overflatebehandlet liggende trepanel og forblendet med teglsteinsfasader. Det registreres ingen luftespalte i underkant av kledningen med musebånd under trepanel.

TG2 vurderes på grunnlag av registrerte hull og lokale sprekker i teglstein og fuger på teglfasadene.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass, fra ukjent eldre år.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår med alder og bruks/værslitasje.

Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdører og terrassedører, fra ukjent eldre år.

Ytterdørene ble visuelt undersøkt og kontrollert. Dørene fremstår med alder og vær/bruksslitasje.

TG3 vurderes da vinduer og ytterdører har passert sin forventede levetid og må utskiftes for normal bruk.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av vinduer er 4 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 år.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Takkonstruksjon av saltak, bemerkes svanke i tak fra bakkeplan på oversiden.

Taket er ikke inispisert fra bakkeplan på nedsiden, grunnet manglende visuell tilkomst fra bakkeplan.

Ytterligere undersøkelser må foretas.

TG2 vurderes da det bemerkes svanke i tak fra bakkeplan på oversiden.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekking med taksteins imiterte plater. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå med begrensninger i undersøkelsene dette medfører. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring.

Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG2 vurderes da det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade og at takteking fremstår slitt, med alder og værslitasje.

Merknader:**5. Loft****TG iu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Representant opplyser at tilkomst til kaldtloftet skjer via luke i vegg over garasjen. Tilkomsten vurderes som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig på befaringsdagen, og kaldtloftet lot seg derfor ikke inspisere. Når en bygningsdel ikke kan undersøkes i tråd med forskriftens krav til visuell kontroll, foreligger økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand og eventuelle fukt- eller ventilasjonsrelaterte forhold. Ytterligere undersøkelser må foretas for å avklare tilstanden.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Veranda på 10m² med utgang fra stue.

Oppført i betongkonstruksjon med betongdekke.

Terrasse entre på 3m² ved inngangsdør 1.etasje.

Oppført i betongkonstruksjon belagt med skifer.

Markterrasse på 17m² ved tilkomstdør underetasje.

Med terrassebord, ukjent oppbygging grunnet lukket konstruksjon.

TG2 vurderes da verandaens betongkonstruksjon har vesentlige betongavskallinger samt generelle riss og sprekker, noe som kan svekke konstruksjonens bæreevne, overflate og holdbarhet. Rekkverket har større åpninger enn dagens krav på maks 10 cm, og høyden er målt til 93 cm, som er lavere enn dagens forskriftskrav på minimum 1 meter. Verandaen tilfredsstiller derfor ikke dagens sikkerhetskrav.

Terrassen ved entre har enkelte løse skiferheller, stedvis bom (hulrom) under skifer og generelt løsnet fuger, som samlet gir redusert stabilitet og økt vedlikeholdsbehov. Rekkverket tilfredsstiller heller ikke dagens forskriftskrav.

Markterrassen fremstår å være av eldre dato og bærer preg av bruksslitasje og værpåvirkning.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad/vaskerom underetasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Flislagte vegger og slett malt himling.

Underskap med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, speil på vegg.

- Dusjkabinett
- Gulvstående WC
- Opplegg for vaskemaskin
- Utslagsvask

TG2 vurderes da det stedvis registreres bom (hulrom) under fliser, dør av tre plassert i våtsone ved dusjkabinett og overflater på bad/vaskerom fremstår med alder og bruksslitasje.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv.

TG2 vurderes da det stedvis registreres bom (hulrom) under flis. Fallforholdet på gulvet er undersøkt etter stikkprøveprinsippet der gulvet fremstår relativt flatt uten fall. Det er ukjent om det er sluk i gulv eller om avløp fra dusjkabinett føres direkte i avløp. Ytterligere undersøkelser må foretas. Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ukjent om det eksisterer sluk i gulvet, ytterligere undersøkelser må foretas.

Tilstedeværelse av membran kan ikke konstateres, ligger eventuelt skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom og fuktkontrollert med normale fuktverdier i utlektet vegg mot leca/betongvegg under hulltaking registrert på befaringssdag.

TG2 vurderes grunnet dersom det er membran på våtrommet er denne fra eldre ukjent år og har passert sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år

7.2 Bad 1.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

©/mstf.no

13/26

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Flislagte vegger og takess plater i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, speil på vegg med belysning over.

- Dusjkabinett
- Gulvstående WC

TG2 vurderes da det stedvis registreres bom (hulrom) under fliser, dør av tre plassert i våtsone og vindu av tre plassert i våtsone, bemerkes skjoldete overflater i tak/himling, overflater på bad/vaskerom fremstår med alder og bruksslitasje.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv.

TG2 vurderes da det stedvis registreres bom (hulrom) under flis. Fallforholdet på gulvet er undersøkt etter stikkprøveprinsippet der gulvet fremstår relativt flatt uten fall. Det er sluk i gulv foran innredning. Avløp fra dusjkabinett føres direkte i avløpsrør under kabinettet. Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk i gulv sannsynligvis fra byggeår.

Tilstedeværelse av membran kan ikke konstateres, ligger eventuelt skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Hulltaking til våtrommets tilstøtende konstruksjoner er ikke utført. Én av veggene vender mot yttervegg, to av veggene vender mot betong-/lecavegg, og den fjerde veggen består også av betong-/lecakonstruksjon som er lektet ut på baksiden. Hulltaking vurderes i tillegg som unødvendig på befaringsdagen, da våtrommet ikke har vært benyttet på over tre måneder og dermed ikke har vært utsatt for fuktbelastning i perioden. I samsvar med forskrift til avhendingslova er våtrommet i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, og vurderingen baseres på måleindikasjoner, observasjoner, materialvalg, alder og øvrige tilgjengelige opplysninger.

TG2 vurderes grunnet dersom det er membran på våtrommet er denne fra eldre ukjent år og har passert sin forventede levetid.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning fra ukjent eldre år med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Oppvaskkum av stål med sidefelt og integrert metallplate på benk, 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Frittstående komfyr m/kokeplate og avtrekk over, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.

Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, representant melder ingen avvik. TGIU.

Sokkel er ikke demontert for inspisering under.

Innredningen fremstår med alder og bruksslitasje. Hakk/sår/merker forekommer.

Det registreres noe svak avrenning fra oppvaskkum.

Stedvis knirk i gulvet. Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdag.

Ingen komfyrvakt ved kokeplate og automatisk lekkasjestopper, det var det heller ikke krav til ved oppføringstidspunktet.

TG2 vurderes da kjøkkenet har alder og bruksslitasje og forventet levetid for bygningsdelene har passert.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

TG 3 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Det er påvist noen riss eller sprekker.
 Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
 Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Vegger: Pigmentert trepanel, pussede malte flater, slette malte flater, fliser og pussede flater.
 Tak/himlinger: Ubehandlet betong, ubehandlet trepanel, slette malte flater.

Overflater i rom under terreng fremstår med alder og bruksslitasje. Det registreres fuktskjolder i innvendig hjørne samt avflasset puss og saltutslag på veggflater. Sprekker i pussede flater forekommer for øvrig. Tak/himling fremstår i normalt god stand sett i forhold til alder.

TG3 vurderes grunnet alder og bruksslitasje, fuktskjolder, avflasset puss og saltutslag veggflater forekommer i den delen som befinner seg under terreng. Sprekker i pussede flater forøvrig forekommer.

Prisvurdering gjelder kun utbedring av avflasset puss, saltutslag og male vegger som er påvirket i innredet rom. Dette fordrer at pkt. 1.1 i denne rapporten utbedres før dette utbedres. At det kan avdekkes ytterligere avvik ved andre demontering/rivningsarbeider kan ikke utelukkes.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Gulv: Fliser, heltregulv, malt betong og ubehandlet betong.

TG2 vurderes da det bemerkes generelt med bom (hulrom) under fliser, knirk i heltre gulv/undergulv forekommer. Bemerkes riss/sprekker i betonggulv.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
 Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
 Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er boret hull i utlektet kledd yttervegg og fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, der det på befaringsdagen registreres normale fuktverdier.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, men må også sees i sammenheng med punkt 1.1 og 1.3 i denne rapporten.

TG2 vurderes for å belyse risiko av rom under terreng og må sees i sammenheng med punkt 1.1 og 1.3 i denne rapporten, tilluft og avtrekk vurderes ikke som tilstrekkelig. Det er fuktsøk av overflater nedre del av pussede flater og betonggulv der det indikeres forhøyede fuktverdier. Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Avløpsrør av støpejern og plast.
 Vannrør i plast, metall og kobber.

Det er montert gulvstående WC på bad i 1.etasje, vaskerom/bad underetasje, WC-rom underetasje.
 Sluk i gulv på bad 1.etasje og teknisk rom.

Stoppekran er lokalisert og plassert i teknisk rom, rom under terreng.
 Forøvrig ikke funksjonstestet da det er høy alder på bygningsdelen og i frykt for å ødelegge bygningsdelen vurderes det til at den må funksjonstestes med autorisert rørlegger.

Opplegg for vaskemaskin på bad/vaskerom underetasje.
 Utekran er ikke funksjonstestet. TGIU. Representant opplyser at denne er frakoblet.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet, uten at det ble registrert avdrypp fra vann/avløpsrør.
 Det bemerkes generelt svak avrenning.

TG2 vurderes da vann og avløpsrør er av eldre dato, bemerkes kun deler av rørene er isolerte og at det er irr på flere av vannrørene. Svak avrenning i oppvaskkum og servanter. Hvis du ser irr på innvendige kobberrør, bør du sjekke om det er tegn på lekkasje og vurdere omfanget av problemet. Vann og avløpsrør samt slukene i boligen vurderes å ha passert sin forventede levetid. For en fullstendig gjennomgang av vann og avløpsrør må det engasjeres autorisert fagkyndig rørlegger med kompetanse til å vurdere eldre vann- og avløpsrør.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25-50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25år, anbefalt brukstid 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent eldre år.

Varmtvannsbereder integrert i fyrkjele.

Det er ukjent hvilket år fyrkjele er fra og er plassert i rom med sluk. Gulvet er forøvrig ikke tett og ved eventuell lekkasje vil betongen fylle seg med vann og potensiell risiko for ytterligere skader på andre bygningsdeler.

TG2 vurderes da bygningsdelen har passert sin forventede levetid.

Merknader:

TG 2 10.3 Vannbåren varme

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.
 Det er påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er registrert vannbåren varme med radiatorer montert på vegg. Representant opplyser at det er vannbåren varme til radiatorer. Synlige rørføringer er undersøkt i tråd med forskriftens krav. Det registreres irr på flere sammenkoblingspunkter, noe som kan indikere fuktpåvirkning eller begynnende korrosjon. Det bemerkes også avvik i termisk isolasjon på deler av rørinstallasjonen.

Radiatorer er ikke funksjonstestet. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

TG2 vurderes da radiatorer og tilhørende vannrør fremstår å ha vesentlig alder, og det er usikkerhet knyttet til radiatorenes funksjonalitet, det kan ikke verifiseres at disse fungerer som tiltenkt. Rør som ikke er tilgjengelige for inspeksjon vurderes på bakgrunn av alder. Det registreres irr på flere sammenkoblingspunkter, noe som kan indikere fuktpåvirkning eller begynnende korrosjon. Det bemerkes også avvik i termisk isolasjon på deler av rørinstallasjonen. Helhetlig vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ukjent eldre år.

Boligen har oljekjel som varmesentral. Det foreligger ikke informasjon om hvorvidt anlegget benytter fossil olje eller bioolje. Det er heller ikke kjent når anlegget ble installert, når siste service ble utført, eller om anlegget er utstyrt med brannsikring. Det ble registrert lukt av olje fra anlegget på befaringsdagen.

Det er ikke avklart om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen, og det foreligger ingen dokumentasjon som viser om tanken eventuelt er sanert, lekkasjesikret eller fortsatt i bruk. Det er viktig å presisere at det ikke eksisterer førstehåndsinformasjon om boligen. Lillestrøm kommune opplyser at nedgravde oljetanker som ikke lenger er i bruk skal tømmes, renses og fjernes, og at eier har ansvar for å dokumentere at tanken er håndtert i tråd med gjeldende krav. Manglende dokumentasjon medfører derfor usikkerhet rundt om tanken er sanert etter kommunens retningslinjer.

Videre kan det ikke verifiseres om oljekjelen er tilpasset bruk av bioolje, noe som er et krav for eldre oljekjeler som fortsatt er i drift etter nasjonalt forbud mot bruk av fossil olje til oppvarming.

Vurderingen er basert på tilgjengelige opplysninger og visuell kontroll i henhold til forskriftens § 2-7 om varmesentraler.

Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med naturlig ventilering via enkelte ventiler i vegger og tak/himling.

Våtrommene har naturlig avtrekk uten mekanisk forsert ventilasjon.

Avtrekk over platetopp kjøkken, funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Gjennomføring er ikke innsisert. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Naturlig avtrekk vurderes som en mindre egnet løsning i våtrom på grunn av forhøyet fuktproduksjon og begrenset evne til å transportere fukt ut av rommet, særlig i perioder med lav temperatur eller liten trykkforskjell.

Det savnes (spalte) mellom dørblad og karm som tilluft til våtrommene

Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter.

TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende tilluft og avtrekk på våtrommene, ikke tilstrekkelig tilluft til rom under terreng og det registreres fuktsveller rundt i materialer lufteventil himling soverom i 1.etasje. Mekanisk avtrekk kjøkken vurderes å ha passert sin forventede levetid. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Sikringsskap plassert på vegg i innredet rom underetasje med skrusikringer og automatsikringer. Kursfortegnelse på døren fremstår utdatert og samsvarer ikke med antallet sikringer i skapet. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Boligen har sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer som er skiftet i ukjent år. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeidene. Store deler av det elektriske anlegget, herunder kabler, kontakter og brytere, vurderes å være fra byggeåret. Det elektriske anlegget er således av eldre dato, og bruken av strøm er i dag vesentlig høyere enn da anlegget ble etablert. Oppgradering/utskifting av det elektriske anlegget må derfor påregnes for å tilfredsstille dagens krav og belastning.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på elektriske arbeider.

Registreres flere løse kabler ulike steder i boligen. Det benyttes stedvis skjøteledninger som en del av den tidligere daglige bruken. Bruk av skjøteledninger som permanent løsning øker risikoen for overbelastning, varmgang og potensielle branntilfeller.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt originale tegninger fra byggeår som viser opprinnelig planløsning. Det er utført endringer med planløsning etter byggeår. Det er ikke fremlagt godkjente tegninger som viser disse endringene.

1.etasje: WC-rom og vegg mellom to stk. soverom er fjernet for å gjøre soverom større.

Underetasje: Korr og soveromsvegger fjernet for å gjøre opprinnelig hobby og arbeidsrom større.

Vegger mellom boder og korr. er fjernet for å lage et større rom som defineres som innredet rom i denne rapporten.

Ved endringer av rom og planløsninger fra tilleggsdel til hoveddel er dette søknadspliktig tiltak og ikke byggesøkt.

Det er fremlagt midlertidig innflytningstillatelse datert 11.3.1965

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur.

Det registreres at innvendig trapp har større åpninger i trinn og rekkverk enn maks åpning etter dagens forskrifter, og oppfyller derfor ikke disse kravene.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

Eier av boligen har fritak for feie- og tilsynsavgift. Ny eier må gi beskjed til brannvesenet når ildsted(ene) igjen skal benyttes. Dette skal gjøres til: post@nrbr.no.

Hvorvidt det må utføres kontroll før fyring foretas, må ytterligere undersøkelser foretas.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

Ved befaringen ble det avdekket forhold som kan medføre fare for helse og sikkerhet. Langs eiendommens grense mot forbi passerende vei ble det registrert en lecamur som er i ferd med å rase ut. I tillegg ble det, inntil grunnmuren på boligen, registrert en natursteinsmur med betong som også viser tydelige tegn til ustabilitet og stor fare for ras. Disse forholdene vurderes som åpenbare sikkerhetsrisikoer og tiltak må iverksettes snarlig for å ivareta sikkerheten og hindre skade.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.2 Krypekjeller

TG2 settes fordi krypekjelleren ikke lot seg inspisere på grunn av manglende adkomst, og tilstanden dermed er ukjent. Når en konstruksjon under terreng ikke kan vurderes visuelt, øker usikkerheten knyttet til fuktforhold, ventilasjon og eventuelle skader. Forholdet må også vurderes i sammenheng med punkt 1.1 om drenering og punkt 1.3 om terrengforhold, som begge er TG2 og påvirker risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen. Ukjent tilstand kombinert med mulige fuktpåvirkninger gir grunnlag for TG2.

1.3 Terrengforhold

TG2 vurderes da det er varierende fall på eiendommen og for å belyse viktigheten av terreng med fall ut fra bygningskroppen.

Risiko og konsekvens:

Varierende fall på eiendommen kan medføre at overflatevann tidvis ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. Dette øker risikoen for vannansamlinger inntil grunnmuren, som igjen kan gi økt fuktbelastning og mulig inntrengning i konstruksjonen over tid. Terrengfall ut fra bygningen er viktig for å sikre effektiv avrenning, og manglende eller varierende fall kan bidra til fuktrelaterte skader dersom forholdet vedvarer.

2.1 Yttervegger

TG2 vurderes på grunnlag av registrerte hull og lokale sprekker i teglstein og fuger på teglfasadene.

Risiko og konsekvens:

Registrerte hull og lokale sprekker i teglstein og fuger kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning i fasaden. Skadede fuger og teglflater kan forsterke frostsprengning ved lavere temperaturer og føre til ytterligere nedbrytning av materialene. Dersom forholdene ikke utbedres, kan dette utvikle seg til større skader på murverket og økte kostnader.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

TG2 vurderes da det bemerkes svanke i tak fra bakkeplan på oversiden.

Risiko og konsekvens:

Svanke i tak observert fra bakkeplan kan indikere bevegelser, nedbøyning eller ujevnheter i takkonstruksjonen. Selv om årsaken ikke kan fastslås uten nærmere undersøkelser, kan slike deformasjoner over tid utvikle seg og påvirke takets bæreevne eller medføre ujevn belastning på teking og underliggende konstruksjon. Det bemerkes at svanke i takflater er relativt vanlig for bygninger oppført på 1960-tallet, men forholdet bør likevel følges opp med nærmere kontroll for å avklare årsak og eventuelle behov for tiltak.

4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)

TG2 vurderes da det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade og at takteking fremstår slitt, med alder og værslitasje.

Risiko og konsekvens:

Manglende snøfanger på taket innebærer risiko for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, kjøretøy eller bygningsdeler. Takteking som fremstår med alder og værslitasje kan ha redusert motstandsevne mot nedbør og ising, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skader over tid. Samlet sett gir forholdene behov for økt oppfølging og vedlikehold for å sikre takets funksjon og sikkerhet.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes da verandaens betongkonstruksjon har vesentlige betongavskallinger samt generelle riss og sprekker, noe som kan svekke konstruksjonens bæreevne, overflate og holdbarhet. Rekkverket har større åpninger enn dagens krav på maks 10 cm, og høyden er målt til 93 cm, som er lavere enn dagens forskriftskrav på minimum 1 meter. Verandaen tilfredsstiller derfor ikke dagens sikkerhetskrav.

Terrassen ved entre har enkelte løse skiferheller, stedvis bom (hulrom) under skifer og generelt løsnet fuger, som samlet gir redusert stabilitet og økt vedlikeholdsbehov. Rekkverket tilfredsstiller heller ikke dagens forskriftskrav. Markterrassen fremstår å være av eldre dato og bærer preg av bruksslitasje og værpåvirkning.

Risiko og konsekvens:

Betongavskallinger samt riss og sprekker i verandaens betongkonstruksjon kan over tid medføre ytterligere nedbrytning av betongen og redusert bæreevne. Rekkverk med for store åpninger og for lav høyde innebærer økt risiko for fallulykker og tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav. Terrassen ved entre har løse skiferheller, bom under skifer og løsnet fuger, noe som gir redusert stabilitet i dekke og øker risikoen for snublefare og videre løsningsskader. At også dette rekkverket ikke tilfredsstiller dagens krav, forsterker risikoen for fall. Markterrassen er av eldre dato og påvirket av bruk og vær, og kan ha redusert funksjon og levetid som følge av dette.

7.1.1 Bad/vaskerom underetasje Overflate vegger og himling

	TG2 vurderes da overflater på bad/vaskerom fremstår med alder og bruksslitasje. Risiko og konsekvens: Stedvis bom (hulrom) under fliser indikerer redusert heft mot underlaget, noe som kan føre til sprekkdannelse eller løs flis over tid. Plassering av tredør i våtsone ved dusjkabinett gjør døren sårbar for direkte vannsprut og gjentatt fuktpåvirkning, noe som kan gi svelling, skader og redusert levetid. Overflatene på bad/vaskerom fremstår med alder og bruksslitasje, noe som kan medføre svekket fuktsikring og økt risiko for fuktinntrengning dersom belastningen vedvarer.
7.1.2	Bad/vaskerom underetasje Overflate gulv
	TG2 vurderes da det stedvis registreres bom (hulrom) under flis. Fallforholdet på gulvet er undersøkt etter stikkprøveprinsippet der gulvet fremstår relativt flatt uten fall. Det er ukjent om det er sluk i gulv eller om avløp fra dusjkabinett føres direkte i avløp. Ytterligere undersøkelser må foretas. Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Risiko og konsekvens: Stedvis bom (hulrom) under fliser indikerer redusert heft mellom flis og underlag, noe som kan føre til sprekkdannelse og løs flis over tid, samt økt risiko for at vann kan trenge ned i konstruksjonen dersom fuktbelastning oppstår. Stikkprøvekontroll viser at gulvet fremstår relativt flatt uten fall, noe som kan medføre at søl- og lekkasjevann ikke ledes bort. Det er ukjent om det finnes sluk i gulvet, eller om avløpet fra dusjkabinettet er koblet direkte til avløpssystemet, og funksjonen kan derfor ikke verifiseres. Uklar avløpsløsning kombinert med manglende fall gir økt risiko for stående vann og fuktpåvirkning. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å avklare avløpsforholdene. Overflatene fremstår ellers i normalt god stand sett i forhold til alder og bruk.
7.1.3	Bad/vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet dersom det er membran på våtrommet er denne fra eldre ukjent år og har passert sin forventede levetid. Risiko og konsekvens: Dersom det er etablert membran på våtrommet, har denne passert sin forventede levetid. En eldre membran og sluktilslutning kan ha svekket funksjon og redusert evne til å hindre fuktinntrengning, noe som øker risikoen for fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner og mulige skjulte skader over tid. På bakgrunn av dette bør våtrommet oppgraderes, herunder etablering av nytt sluk og ny membranløsning, for å sikre tilfredsstillende tetthet og redusere risiko for fremtidige fuktskader.
7.2.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da det stedvis registreres bom (hulrom) under fliser, dør av tre plassert i våtsone og vindu av tre plassert i våtsone, bemerkes skjoldete overflater i tak/himling, overflater på bad/vaskerom fremstår med alder og bruksslitasje. Risiko og konsekvens: Stedvis bom (hulrom) under fliser indikerer redusert heft mot underlaget, noe som kan føre til sprekkdannelse. Plassering av både tredør og trevindu i våtsone gjør disse bygningsdelene utsatt for direkte vannsprut og gjentatt fuktpåvirkning, som over tid kan gi svelling, deformasjon og redusert levetid. Skjoldete overflater i tak/himling kan være tegn på tidligere fuktbelastning eller kondens, og bør følges opp. Overflatene på bad/vaskerom fremstår for øvrig med alder og bruksslitasje, noe som kan medføre svekket fuktsikring og økt risiko for fuktinntrengning over tid.
7.2.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes da det stedvis registreres bom (hulrom) under flis. Fallforholdet på gulvet er undersøkt etter stikkprøveprinsippet der gulvet fremstår relativt flatt uten fall. Det er sluk i gulv foran innredning. Avløp fra dusjkabinett føres direkte i avløpsrør under kabinettet. Risiko og konsekvens: Stedvis bom (hulrom) under fliser indikerer redusert heft mellom flis og underlag, noe som kan føre til sprekkdannelse. Stikkprøvekontroll viser at gulvet fremstår relativt flatt uten fall, noe som kan medføre at søl- eller lekkasjevann ikke ledes effektivt bort. Det er sluk i gulvet foran innredningen, men siden avløpet fra dusjkabinettet føres direkte i avløpsrør under kabinettet, fungerer gulvsluket i liten grad som en del av våtrommets avrenningssystem. Dette kan øke risikoen for vannansamlinger på gulv ved lekkasje fra kabinettet.
7.2.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

	TG2 vurderes grunnet dersom det er membran på våtrommet er denne fra eldre ukjent år og har passert sin forventede levetid. Risiko og konsekvens: Dersom det er etablert membran på våtrommet, har denne passert sin forventede levetid. En eldre membran og sluktilslutning kan ha svekket funksjon og redusert evne til å hindre fuktinntregning, noe som øker risikoen for fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner og mulige skjulte skader over tid. På bakgrunn av dette bør våtrommet oppgraderes, herunder etablering av nytt sluk og ny membranløsning, for å sikre tilfredsstillende tetthet og redusere risiko for fremtidige fuktskader.
8.1	Kjøkken Kjøkken TG2 vurderes da kjøkkenet har alder og bruksslitasje og forventet levetid for bygningsdelene har passert. Risiko og konsekvens: Når kjøkkenet har tydelig alder og bruksslitasje, og bygningsdelene har passert sin forventede levetid, øker risikoen for svekket funksjon i overflater, innredning og tekniske komponenter. Dette kan over tid medføre redusert holdbarhet, behov for hyppigere vedlikehold og mulig svikt i hengsler, skuffer, benkeplater eller overflater. Forholdene vurderes derfor til TG2.
9.1.2	Rom under terreng Gulvets overflate TG2 vurderes da det bemerkes generelt med bom (hulrom) under fliser, knirk i heltre gulv/undergulv forekommer. Bemerkes riss/sprekker i betonggulv Risiko og konsekvens: Utstrakt bom (hulrom) under fliser indikerer redusert heft mot underlaget, noe som kan føre til løs flis eller sprekke-dannelser over tid. Knirk i heltre gulv/undergulv kan tyde på bevegelser i gulvkonstruksjonen, noe som over tid kan gi ytterligere slitasje eller deformasjoner. Riss og sprekker i betonggulv kan være tegn på bevegelser i underlaget eller tidligere fuktpåvirkning og kan utvikles videre ved belastning. Samlet sett gir disse forholdene økt usikkerhet rundt underlagets stabilitet og vurderes til TG2.
9.1.3	Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon TG2 vurderes for å belyse risiko av rom under terreng og må sees i sammenheng med punkt 1.1 og 1.3 i denne rapporten, tilluft og avtrekk vurderes ikke som tilstrekkelig. Det er fuktsøk av overflater nedre del av pussede flater og betonggulv der det indikeres forhøyede fuktverdier. Fuktvandring i grunnmur (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt. Risiko og konsekvens: TG2 vurderes for å belyse risiko knyttet til rom under terreng, og forholdet må ses i sammenheng med punkt 1.1 om drenering og fuktsikring samt punkt 1.3 om terrengforhold. Tilluft og avtrekk vurderes ikke som tilstrekkelig, noe som kan gi redusert ventilasjon og økt fuktbelastning i rommet. Fuktsøk i nedre del av pussede veggflater og betonggulv indikerer forhøyede fuktverdier. Fuktvandring i grunnmur gjennom kapillært oppsug i betong er normalt for konstruksjoner av denne alder og type, men kan likevel bidra til fuktpåvirkning over tid dersom forholdene ikke følges opp. Samlet gir dette økt risiko for fuktrelaterte skader og vurderes derfor til TG2.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør TG2 vurderes da vann og avløpsrør er av eldre dato, bemerkes kun deler av rørene er isolerte og at det er irr på flere av vannrørene. Svak avrenning i oppvaskkum og servanter. Hvis du ser irr på innvendige kobberør, bør du sjekke om det er tegn på lekkasje og vurdere omfanget av problemet. Vann og avløpsrør samt slukene i boligen vurderes å ha passert sin forventede levetid. For en fullstendig gjennomgang av vann og avløpsrør må det engasjeres autorisert fagkyndig rørlegger med kompetanse til å vurdere eldre vann- og avløpsrør. Risiko og konsekvens: Vann- og avløpsrørene er av eldre dato og vurderes å ha passert sin forventede levetid, noe som øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og svekket funksjon. Det bemerkes at kun deler av rørene er isolert, og det registreres irr på flere av kobberrørene. Irr kan være tegn på fuktpåvirkning eller begynnende lekkasje og bør undersøkes nærmere. Eldre rørinstallasjoner har generelt høyere sannsynlighet for svikt, og en fullstendig vurdering av anleggets tilstand forutsetter undersøkelser utført av autorisert fagkyndig rørlegger.
10.2	Varmtvannsbereder

	TG2 vurderes da bygningsdelen har passert sin forventede levetid. Risiko og konsekvens: Når en bygningsdel har passert sin forventede levetid, øker risikoen for svekket funksjon, slitasje og mulig svikt over tid. Materialer og komponenter kan ha redusert holdbarhet og økt sannsynlighet for skader eller lekkasjer, selv om det ikke nødvendigvis foreligger synlige avvik på befaringsdagen. Dette medfører økt usikkerhet rundt bygningsdelens videre levetid og behov for fremtidige vedlikeholds- eller utskiftingstiltak.
10.3	Vannbåren varme
	TG2 vurderes da radiatorer og tilhørende vannrør fremstår å ha vesentlig alder, og det er usikkerhet knyttet til radiatorenes funksjonalitet, det kan ikke verifiseres at disse fungerer som tiltenkt. Rør som ikke er tilgjengelige for inspeksjon vurderes på bakgrunn av alder. Det registreres irr på flere sammenkoblingspunkter, noe som kan indikere fuktpåvirkning eller begynnende korrosjon. Det bemerkes også avvik i termisk isolasjon på deler av rørinstallasjonen. Helhetlig vurderes å ha passert sin forventede levetid. Risiko og konsekvens: Når radiatorer og tilhørende vannrør har vesentlig alder, øker risikoen for redusert funksjon, korrosjon og lekkasjer i anlegget. Usikkerhet knyttet til radiatorenes funksjonalitet gjør at det ikke kan verifiseres om systemet fungerer som tiltenkt, og skjulte rør som vurderes på bakgrunn av alder kan ha svekket tilstand uten synlige tegn. Irr på flere sammenkoblingspunkter kan indikere begynnende lekkasje eller fuktpåvirkning, og avvik i termisk isolasjon kan gi varmetap og økt belastning på systemet. Samlet innebærer dette økt risiko for driftsproblemer og behov for utbedring eller utskifting av komponenter.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende tilluft og avtrekk på våtrommene, ikke tilstrekkelig tilluft til rom under terreng og det registreres fuktsveller rundt i materialer lufteventil himling soverom i 1. etasje. Mekanisk avtrekk kjøkken vurderes å ha passert sin forventede levetid. Ytterligere undersøkelser må foretas. Risiko og konsekvens: Manglende tilfredsstillende tilluft og avtrekk på våtrommene kan føre til opphopning av fukt og redusert uttørkingsevne, noe som over tid øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader i overflater og konstruksjoner. Utilstrekkelig tilluft til rom under terreng kan forsterke fuktproblematikk i en allerede utsatt konstruksjon. Fuktsveller i materialer rundt lufteventil i himling på soverom i 1. etasje indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning som bør undersøkes nærmere. Mekanisk avtrekk på kjøkken vurderes å ha passert sin forventede levetid, noe som kan redusere avtrekkskapasitet og gi dårligere luftkvalitet. Samlet sett gir forholdene økt risiko for fukt- og ventilasjonsrelaterte skader, og ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 vurderes grunnet manglende knotteplast med topplist, stedvis riss/sprekker i grunnmur, står disponibel for fuktinntrengning og grunnet alder på drenering og sikring mot vann og fuktighet er passert sin forventede levetid. Tiltak må foretas. Risiko og konsekvens: Manglende knotteplast med topplist og registrerte riss/sprekker i grunnmuren gjør konstruksjonen mer utsatt for fuktinntrengning. Slike åpninger kan over tid føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner. Når dreneringen og sikringen mot vann og fuktighet samtidig har passert sin forventede levetid, øker risikoen ytterligere for at systemet ikke fungerer som tiltenkt. Dette kan resultere i fuktinntrengning, oppbygging av fukt i veggkonstruksjoner og potensielle skader over tid. Tiltak bør foretas for å redusere risikoen og sikre forsvarlig beskyttelse mot fukt. Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 vurderes da vinduer og ytterdører har passert sin forventede levetid og må utskiftes for normal bruk. Risiko og konsekvens: Når vinduer og ytterdører har passert sin forventede levetid, øker risikoen for redusert funksjon, svekket tetthet og varmetap. Over tid kan dette føre til trekk, økt energibruk og mulig fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner dersom tetningslister og overflater ikke lenger fungerer etter hensikten. For normal og sikker bruk bør vinduer og dører påregnes utskiftet. Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
9.1.1	Rom under terreng Veggens og himlingens overflater
	TG3 vurderes grunnet alder og bruksslitasje, fuktskjolder, avflasset puss og saltutslag veggflater forekommer i den delen som befinner seg under terreng. Sprekker i pussede flater forøvrig forekommer. Risiko og konsekvens: Alder og bruksslitasje kombinert med registrerte fuktskjolder, avflasset puss og saltutslag på veggflater i den delen av rommet som ligger under terreng, indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktpåvirkning over tid. Slike forhold kan medføre svekket overflatebehandling, redusert materialkvalitet og potensiell videre nedbrytning dersom fuktbelastningen vedvarer. Sprekker i pussede flater kan utvikle seg og øke risikoen for fuktinntrengning. Samlet vurderes dette til TG3 på grunn av økt risiko for fuktrelaterte skader i rom under terreng. Prisvurdering gjelder kun utbedring av avflasset puss, saltutslag og male vegger som er påvirket i innredet rom. Dette fordrer at pkt. 1.1 i denne rapporten utbedres før dette utbedres. At det kan avdekkes ytterligere avvik ved andre demontering/rivningsarbeider kan ikke utelukkes. Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250175	
Selger 1 navn	
Siri Sagbakken	
Gateadresse	
Nylendet 3	
Poststed	Postnr
STRØMMEN	1467
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Aud Sagbakken	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1204250175

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204250175

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Sagbakken	fcdb53f62d7411576ede93 abaa9d06ed5481b432	20.01.2026 13:16:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1204250175

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



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 23.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	77	Bruksnr.	1112	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nylendet 3, 1467 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	2 623,59 kr
Renovasjon	4 776,00 kr
Vann	1 910,48 kr
Sum	9 310,07 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Mat/restavfall 140 liter	25%	1 stk	4920.00	1/1	0 %	4 920,00 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	1 stk	1178.52	1/1	0 %	1 178,52 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	1 stk	1447.16	1/1	0 %	1 447,16 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	21 m ³	36.42	1/1	0 %	764,83 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	21 m ³	52.53	1/1	0 %	1 103,17 kr
					Sum	9 413,68 kr

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

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

Eiendomsskatt

Produsert: 27.01.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	77	Bruksnr.	1112	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Nylendet 3								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2025	2074.00

**FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED
EIENDOMSFORESPØRSLER.**

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

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

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



Adresse

Nylendet 3, 1467 STRØMMEN

Dato for energimerking

27.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-251057

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

150963397

Gårdsnummer

77

Bruksnummer

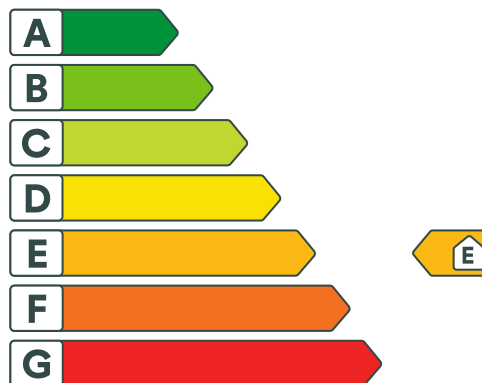
1112

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1965

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

239,0 m²

Oppvarmet bruksareal

239,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Bio-energi, Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

262,71 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

295,23 kWh/m²

Totalt levert pr. år

118 894 kWh

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3205-77/1112, Nylendet 3, 1467
STRØMMEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	10.11.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	10.11.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

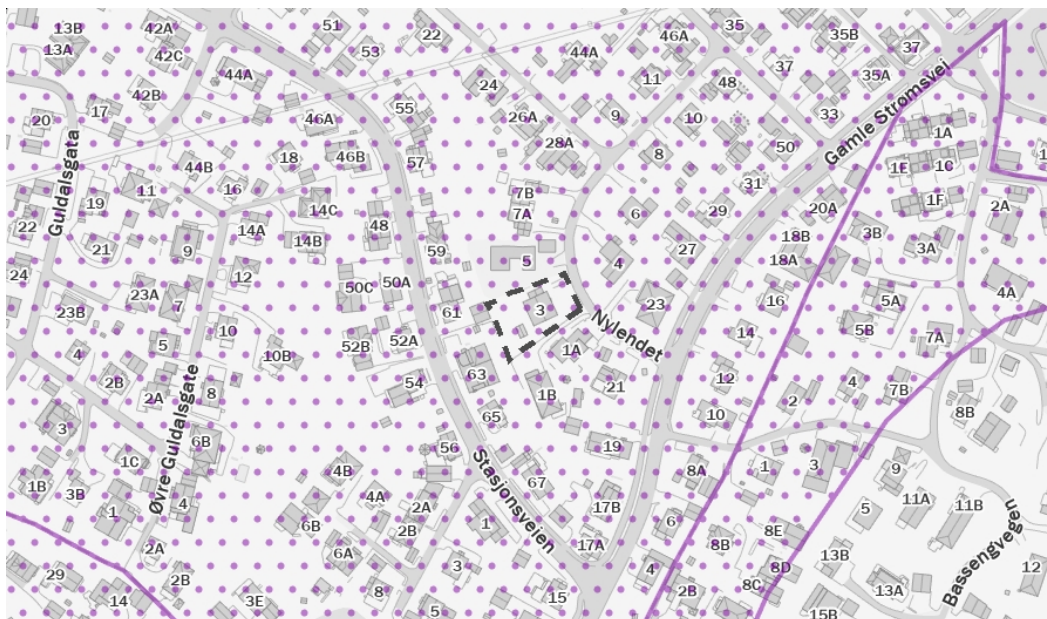
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	10.11.2025	Ikke funnet	0.29 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.6 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.3 km
Flomfaresoner	10.11.2025	Ikke funnet	0.52 km
Forurenset grunn	10.11.2025	Ikke funnet	0.17 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	10.11.2025	Ikke funnet	0.38 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.11.2025	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	10.11.2025	Ikke funnet	9.6 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	14.3 km
Støysoner	27.10.2025	Ikke funnet	0 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket: 10.11.2025

Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsonhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsonhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnedområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnedområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 10.11.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

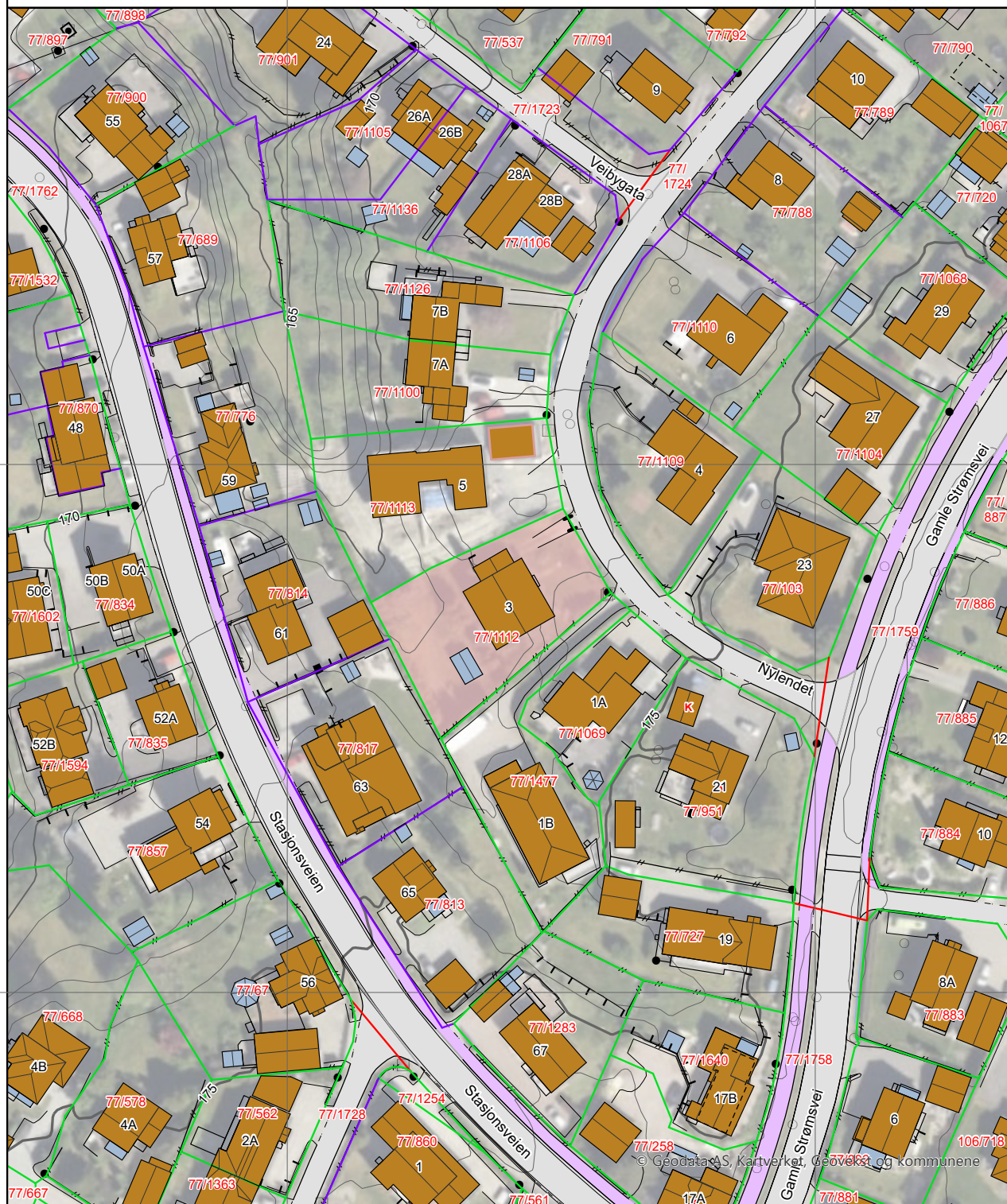
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/77/1112/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 23.11.2025



0 25 50 m

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

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/77/1112/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|----------------------------------|--------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - Fiktiv grens |
| — Skissenøyaktighet eller uvisst | - - - Teigdelelinj |
| — Omtvistet grense | - - - Punktbeste |

Målestokk 1:1000
Dato: 23.11.2025



Tegnforklaring

	Adresspunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

1 et. enebolig m/underet. Nylendveien 3
..... adr.:

77 1112
gnr..... bnr..... i Skedsmo

Eier: Thorleif Sagbakken Nylendveien 3, Strømmen
.....Postadresse:

Anmerkninger: Grunnmuren er ikke pusset utvendig.
.....

Garasjeport samt vinduskarn må brannteknisk beskyttes.
.....

Luftekanal over tak og luftekanal som går gjennom garasjen er ikke
.....

helt ferdig.
.....
.....
.....

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes
innen 2 år fra dato

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 11/3 1965

SKEDSMO KOMMUNE

Bygningskontroll

.....
Bygningssjef

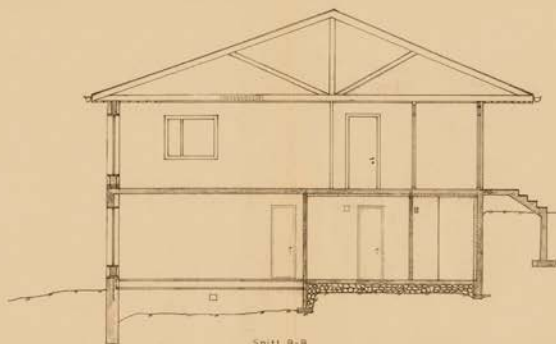
R. Michelet

.....
Bygn.kontrollør

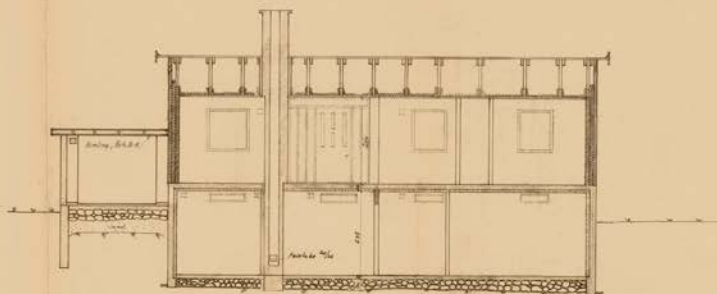
B. Iversen



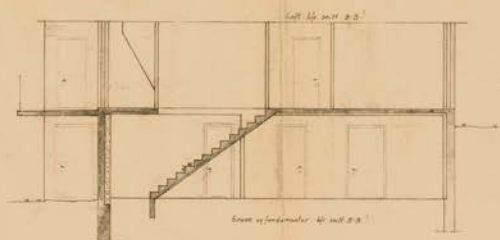
Spez. eingehend 1 Nylondien 3	150	78	100
Strommen			
Sei. ing. Tourist. Saphakken		2	
Chaligt 5% Lilladren	28		Fassner



Snitt B-B



Snitt A-A



Snitt C-C

Ytterveggen i vindskjoldet
Høyde: 1,1 m
Bredde: 1,1 m

Korrigert 17-12-1919
Korrigert 18-12-1919

Egen eneboilig	1:50	Plan 1:1	Snitt 1:1
Nylendvn. 3, Strømmen		Plan 1:1	Snitt 1:1
Siv ing. Thorleif Sagbakken		Plan 1:1	Snitt 1:1
Odalsgt. 57, Lillestrøm		Plan 1:1	Snitt 1:1
719 773304		Plan 1:1	Snitt 1:1

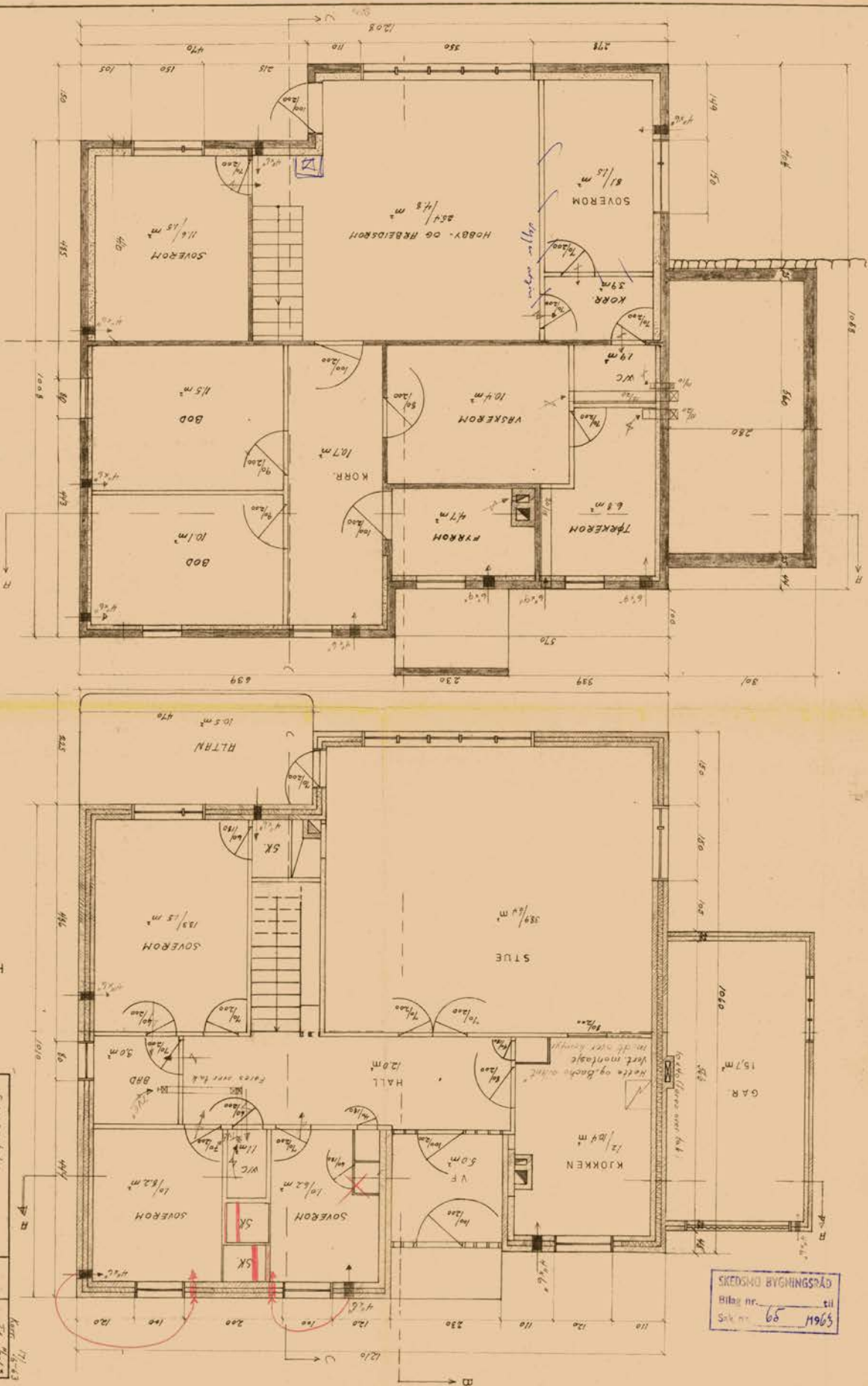
3. SNITT

0 10 100
100: Høyde: 1,1 m i dette tegnet 100 cm
Dette tegnet 100 cm

UNDERETASJE

HOVEDETASJE

Egen ombygning i Nylinden 37 Stegmann	1:50	73 2-62
SV ing. Toralf Sagbakken Oslo, 57, Lillestrøm	75	75
TH 712474	1	Planer



SKEDSBO BYGNINGSRÅD
Risse nr. 111
Saks nr. 65 5964

Dnr. 3336/1962.Dbf. 21/11.1962.Stpl. av emb. den 21/11.1962
med kr. 40.-.

S K J Ø T E.

Undertegnede Jørgen Kristiansen, Arne Kristiansen, Per Kristiansen
og Asta Skaug overdrar herved eiendommen Nylendveien 3,
gr. nr. 77 br. nr. 1112 av skyld mark 0.01 i Skedsmo til

Thorleif Sagbakken, født 28/7 1930

for kr. 3.785.60 kronertretusensjuhundreogåttifem 60/100-----
som er avgjort. Overdragelsen skjer på de i Skedsmo herredstyre
den 6/6 1961 vedtatte betingelser hvorefter det påhviler eieren å
refundere til Skedsmo kommune dennes utgifter til
opparbeidelse av vei vann og kloakk til eiendommen. Således skal
det refunderes kr. 2.000.- til Skedsmo kommune som forskudd på
overnemte opparbeidelser utgifter.

Gjerdeplikt er selgeren uvedkommende.

Strømmen den 29. oktober 1962.

Jørgen Kristiansen Arne Kristiansen Per Kristiansen Asta Skaug

Jørgen Kristiansen Arne Kristiansen Per Kristiansen Asta Skaug

Undertegnede bekrefter herved at Jørgen Kristiansen, Arne
Kristiansen, Per Kristiansen og Asta Skaug har undertegnet
dette skjete i mitt nærvær og at samtlige er over 21 år.

Strømmen den 29. oktober 1962.

Martha Grotby
Evelis Nyman



Lillestrøm
kommune

Kommuneplan

Tegnforklaring:

77/1112/0/0

KpArealformålOmråde

- Boligbebyggelse, nåv.
- Veg, nåv.

KpHensynssoneOmråde

Kp Faresone

KpSamferdsellinje

1122 - Hovedvei N

1125 - Adkomstvei N

1130 - Gang- sykkelvei N

Arealformålsgrense

Kommuneplanområde



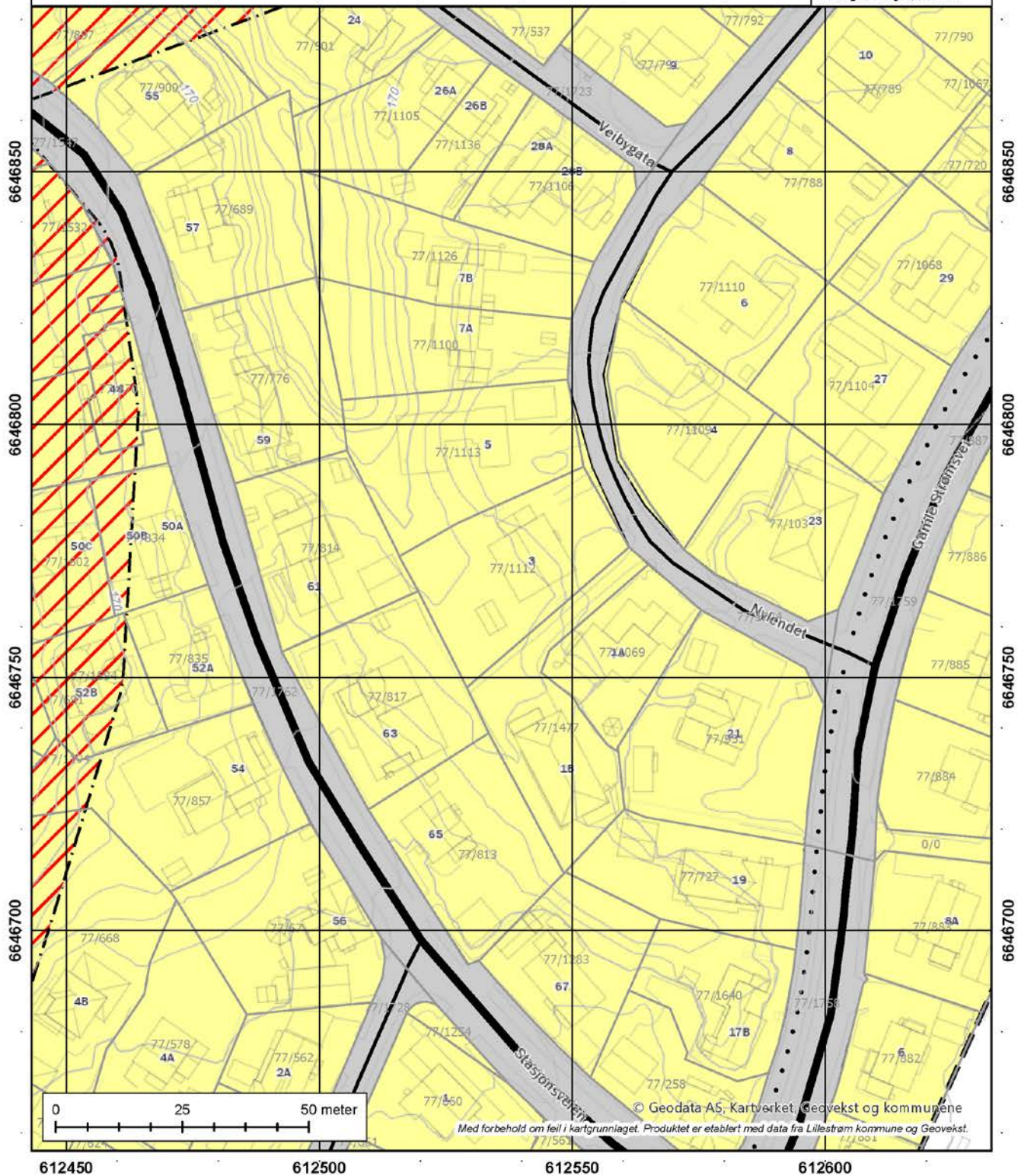
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000

Papirstørrelse: A4

Produsert: 23.11.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.





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 landbrukseieendom, 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: Nylendet 3
1467 STRØMMEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak

Telefon: 975 98 015
E-post: iris.asak@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre