

Stalsberggata 19A

STRØMMEN

notar



Prisantydning Kr. 7 990 000,- **Boligtype** Halvpart vert.delt tomannsbolig **P-rom/BRA** 119/144 kvm **NOTAR.NO**
Megler Christian Eik **Tlf** 928 84 257

Notar:

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. I Notar har vi dyktige og dedikerte team med spesialister innenfor forskjellige deler av eiendomsmeglingen. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

«godt gjort er bedre enn godt sagt»

Salgs- garanti

Ingen salg
Ingen regning

Kontakt megler

STRØMMEN

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN

SOSIALT

facebook.com/notar
instagram.com/notarnorge/



CHRISTIAN EIK

Eiendomsmegler/Daglig
leder/Partner
928 84 257
christian@notar.no

Stalsberggata 19A

Innholdsrik halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med garasje - 2 stuer - 3 soverom - 2 bad - Attraktiv beliggenhet

Notar Romerike har gleden av å presentere en innholdsrik halvpart av vertikaldelt tomannsbolig beliggende i et meget etablert og attraktivt boligområde på Strømmen i Skedsmo kommune. Dette er et rolig og familievennlig område, samtidig som det er sentralt med kort vei til alt du trenger i en travel hverdag.

- Innholdsrik vertikaldelt tomannsbolig
- Kjeller innredet som hybel (ikke godkjent hos kommunen)
- Lys og luftig stue med store vindusflater
- Varmepumpe i stuen
- Moderne kjøkkeninnredning med kjøkkenøy
- Lys og luftig entré med skyvedørsgarderobe
- Separat toalettrom
- 2 flislagte bad med gulvvarme
- 3 gode soverom med garderobeskap
- Kjeller med egen inngang

PRISANTYDNING

7 990 000 KR

+ kr 200 840,- i omkostninger



Fakta om hjemmet

STALSBERGGATA 19A

Adresse

Stalsberggata 19A, 2010 STRØMMEN

Prisantydning

Kr. 7 990 000,- + omk

Omkostninger

+ kr 200 840,- i omkostninger

Totalt ink. omkostninger

kr 8 190 840,-

P-rom/BRA

119/144 kvm

Innhold

1.etasje: Entré, stue, kjøkken, toalettrom.

2.etasje: Gang, bad, 3 soverom.

Kjeller: Kjøkken/entré, bad, stue/soverom.

Eierform

Eiet

Boligtype

Halvpart vert.delt tomannsbolig

Byggeår

1966

Energimerke

Energifarge rød og bokstav G

Tomt

391.6 kvm eiet

Garasje/Parkering

Parkering i integrert garasje og på egen tomt.

Ytterligere parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Plantegning

Stalsberggata 19A 2010 Strømmen, Norge



STIGEN Boligtakst AS

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



STALSBERGGATA 19A

















Plantegning

Stalsberggata 19A 2010 Strømmen, Norge



STIGEN Boligtakst AS

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





Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Stalsberggata 19 A ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Strømmen i Skedsmo kommune. Dette er et rolig og familievennlig område, samtidig som det er sentralt med kort vei til bl.a. offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, svømmehall, idrettshall, skianlegg, Strømmen Storsenter og Lillestrøm med alle bymessige fasiliteter m.m. Boligen ligger like utenfor sentrum av Strømmen, men har gangavstand til både Strømmen og Lillestrøm sentrum, noe som gjør dette til et attraktivt sted å bosette seg.

For den aktivitetslystne er det et aktivt idrettsmiljø både på Strømmen og i nærområdet. Det er bl.a. nærhet til fotballbaner, kunstgressbane, ballbinge, lekeplass, skøytebane, svømmehall, akebakker, hesteridning, skateramp, golfbane, tennisanlegg og flere treningssentre som Fresh Fitness, Wellness Gym og Sats. Boligen har også nærhet til flotte natur- og friluftsområder med skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter. Populære Nebbursvollen Friluftsbad ligger en kort tur unna med basseng, vannsklier, frodige grøntområder, gratis parkering, kiosk m.m.

Det er kort avstand til flere dagligvarebutikker i og rundt Strømmen Storsenter, blant annet Kiwi, Rema og Meny.

En liten kjøretur unna finnes Norges største Rema 1000, beliggende i Lillestrøm. Både i Strømmen og Lillestrøm sentrum finner du flere hyggelige spisesteder, kaféer, bank, vinmonopol, bensinstasjoner, helsetilbud, utesteder osv. Skal du på shopping har du Strømmen Storsenter som i dag fremstår som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Triaden og Metro senteret på Lørenskog ligger også i umiddelbar nærhet.

Området har gode kollektivmuligheter med bl.a. togstasjon i Lillestrøm og på Strømmen samt gode bussforbindelser til Lillestrøm, Oslo og Jessheim. Nærmeste bussholdeplass er "Frydenlundsgata".

Fra Lillestrøm stasjon går det hurtigtog til Oslo S. med en reisetid på ca. 11 minutter og hyppige avganger med flytoget til og fra Gardermoen. Gangavstand også til Strømmen stasjon. Tar du bilen kommer du deg til Lillestrøm på 5 minutter, Oslo Sentrum på 20 minutter, 25 minutter til Gardermoen og 5 minutter til Lørenskog.



Boligen har flere skoler og barnehager i nærliggende område. Det er gangavstand til Sagdalen barneskole med trinn fra 1. - 7. klasse og nybygde Bråtejordet skole og ungdomsskole ligger en kort kjøretur unna. Det er også kort vei til både Strømmen, Skedsmo, Lillestrøm og Rælingen videregående skole og i tillegg har Høyskolen i Oslo og Akershus et bredt spekter studietilbud på kjeller.

Det er også flere offentlige og private barnehager i nærområdet bl.a. Strømmen barnehage, Hagan barnehage, Stalsberg familiebarnehage, Portveien barnehage, Møllerstua, Svanen familiebarnehage m.m. Her er det både gang- og sykkelavstand.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Stalsberggata 19A, 2010 STRØMMEN

OPPDRAKSNUMMER

23-0163/23

SELGER

Alex Vuong Thuy Ngoc Nguyen

MATRIKKELE

Gårdsnummer 77, bruksnummer 486,
i Lillestrøm kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt tomannsbolig

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selger kan opplyse om sitt forbruk som er estimert i år av
Norgesenergi: på ca. 26442kWh.

TOMT

Eietomt på 392 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt på 391.6 kvm.

TAKST

Tilstandsrapport datert 12.09.2023. utført av Jo Henrik
Stigen.

BYGGEÅR

1966

BYGGEMÅTE

Tomannsbolig med saltak tekket med takstein.

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

Renner, nedløp og beslag i aluminium. Malte trevinduer
med 2 og 3-lags glass. Produksjonsår 2004,2017/18. Malte
trevinduer med 2-lags glass. Produksjonsår 1989.

En malt ytterdør med glassfelt fra 2017 og en eldre
lakkert dør. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1996.

Oppsummering av TG2:

Nedløp og beslag:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på
renner/nedløp/bslag.

Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning
mot grunnmur. Det er observert noen malingsblemmer.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er observert stedvis sorte prikker på undertaket.
Dette er vanlig ved denne type loft, da varm luft fra
oppholdsrom, trekker gjennom himling og kondenserer
mot kald overflate. Det ble utført fuktmålinger på loft,
med normale verdier.

Vinduer-2:

Kjellervindu er værslitt og det er ikke montert lister rundt
vinduer.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en
viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått.
Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det
kan oppleves trekk.

Dører:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Dør til kjeller er værslitt og tar i karm, det er ikke montert lister utvendig på dør. TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter. Det er nivilert i rom:

Soverommene: Det er registrert avvik på 1cm.

Radon:

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

Rom Under Terreng:

Eier har ikke akseptert hulltaking i innforet trevegg i underetg/kjeller.

Innvendige trapper:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Bad i kjeller :

Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Ingen avvik på vindu på befaringsdag.

Det er åpent i vegg til stoppekran. Det bør påregnes og montere luke for åpningen.

Overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sluk, membran og tettesjikt: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Kjøkken 1.etg.:

Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er hull i benkeplate etter tidligere platetopp. Kunde opplyser at denne skal skiftes før overtagelse.

Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjeller - Kjøkken/Entre:

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

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Varmesentral:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Terrengforhold:

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

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

Oppsummering av TG3:

Utvendige trapper:

Det er ikke montert rekkverk. Murvegg ned til trapp er skjev.

Pipe og ildsted:

Pipevanger er ikke synlige.

Kjeller - Kjøkken:

Avtrekk: Rommet har ingen ventilasjon.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Punkt 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært.

Nytt røranlegg i hele huset. Arbeid utført av Uni Rørservice AS.

Punkt 2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja.

Sveise membran i baderom i 2.etg.

Punkt 3: Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Ja.

Det var 2 stykker klønete som var i avløpsrør som gjøre at avløp gikk ikke gjennom var romjul 2021.

Spylermannskap fikset og hentet ut 2 stykker klønete.

Fra da har ikke skjedd noe igjen.

Punkt 11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært.

Hele el-anlegget i huset er nytt. Arbeid utført av Proff Elektrikk.

Punkt 13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Ladeboks i garasje.

Punkt 16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/

egeninnsats/dugnad.

Vinterhage og utvider på terrasse.

Punkt 17: Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja.

Leier ut kjeller med leieinntekt på kr. 12 500,- pr. mnd.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligformål.

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

Lillestrøm kommune har utarbeidet kommuneplan 2023 - 2035.

Reguleringsplan, reguleringsbestemmelser og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven. Kommuneplanens bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene og entré. Varmepumpe.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i integrert garasje og på egen tomt. Ytterligere parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann og avløp.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig innflytningstillatelse for søndre halvdel på 2.etg. vertikalt 2.mannsbolig datert 27.01.1964.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

INNHold

1.etasje: Entré, stue, kjøkken, toalettrom.

2.etasje: Gang, bad, 3 soverom.

Kjeller: Kjøkken/entré, bad, stue/soverom.

STANDARD

1. ETASJE:

Entré

Lys og åpen entré med et stort garderobeskap med speildører. Her er det god plass til oppbevaring av sko og klær. Gulvet er flislagt med gulvvarme. Det er montert downlights i himling.

Stue

Stuen er et stort og luftig oppholdsrom med store vinduer og moderne fasiliteter. Stuen oppleves som både lys og åpen, videre er den lett å møblere med sofagruppe og tilhørende møblement. Store vindusflater som gir godt med lys. Mellom stue og kjøkken er det etablert en spisestue, her en det god plass til et stort spisebord med mulighet for mange middagsgjester. Stuen er i åpen løsning med kjøkkenet praktisk plassert i eget hjørne og har ellers en perfekt utforming til oppdeling i soner. Det er montert downlights i himling og det er montert varmepumpe. Fra stuen er det utgang til terrasse på ca. 25 kvm med gode solforhold og med adkomst til hage.

Kjøkken

Moderne og innholdsrikt kjøkken med gode oppbevaringsmuligheter i benkeskap, samt gode arbeidsflater for kokken. Kjøkkenøy mot stue skaper et naturlig skille mellom rommene, samtidig som det oppleves som sosialt (kjøkkenøy er plassert oppå gulv dersom ny kjøper ønsker å fjerne denne).

Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, nedfelt platetopp med integrert ventilator. Kjøkkenet har to vinduer, hvilket gjør rommet lyst og luftig. Veggoverflatene er malt i en lun beige fargetone og gulvet er belagt med laminat, og det er montert downlights i himling.

Toalettrom

Separat toalettrom med laminatgulv og malte glatte veggoverflater. Innredningen har et underskap med servant og vannklosett. Det er montert downlights i himling.

2. ETASJE:

I andre etasje blir du møtt av en lys og romslig gang, et bad og tre soverom. Om ønskelig er det plass til garderobeløsning i gangen.

Bad

Moderne flislagt baderom med fliser på gulv med elektriske varmekabler og flislagte vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Boligen har 3 gode soverom i andre etasje.

Soverom 1 er et lyst og luftig soverom. Det er god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Det er godt med oppbevaringsplass i en stor skyvedørsgarderobe.

Soverom 2

benyttes som barnerom og har plass til seng, pult og garderobeskap. Gulvet er belagt med laminat og det panel på veggene.

Soverom 3

benyttes også som barnerom og plass til seng, pult og garderobeskap. Gulvet er belagt med laminat og det er panel på veggene.

KJELLER:

Kjelleren har egen inngang og er i dag innredet som hybel med stue/soverom, kjøkken, og et stort baderom. Det er en hyggelig stue med plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Det er en peis som varmer godt på kalde høst- og vinterdager. I stuen er det god plass til seng og kommode.

Kjøkken/Entré

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er opplegg for komfyr. Det er

Bad

Stort bad med flislagt gulv og flislagte vegger. Innredningen består av servantinnredning med et skap over med speildører og lys. Videre har rommet en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, og det er tilkoblet et vannklosett.

Hele kjelleren med unntak av bad er godkjent som bod i kommunens opprinnelige byggetegninger datert 1969. Megler har ikke klart å finne søknad, nye tegninger eller ferdigattest for ny innredning av kjeller. Megler tar utgangspunkt i at kjelleren er innredet uten godkjenning fra kommunen, og at rommet ikke er godkjent for varig opphold. Det er satt inn et større vindu i stue for rømningsvei og utvendig trapp ned til kjelleren. Tiltaket er søknadspliktig og det foreligger ingen søknad eller ferdigattest for tiltaket.

HVITEVARER

Hvitevarer som ikke følger med i salget er: Side-by-side kjøleskap, vaskemaskin (en i 2.etg. og en i hybel), tørkemaskin.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA 144kvm

P-rom 119kvm

BTA 144kvm

Bruksareal

Kjeller: 44 kvm

1. etasje: 45 kvm

1. etasje: 17 kvm Garasje.
2. etasje: 38 kvm
Primærrom
Kjeller: 36 kvm Bad, kjøkken/entré, stue/soverom
1. etasje: 45 kvm Entré, stue, kjøkken, toalettrom.
2. etasje: 38 kvm Gang, bad, 3 soverom.
Sekundærrom
Kjeller: 8 kvm
1. etasje: 17 kvm Garasje.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 7 990 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 21 678,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beskrivelse av gebyr for 2024:

01.01.2024 - 30.06.2024:
Mat/restavfall 140 liter 1910,40
Feie- og tilsynsgebyr 279,60
Fast gebyr vann bolig 449,60
Fast gebyr avløp bolig 595,60
A-konto vanngebyr 2 340,90
A-konto avløpsgebyr 3 377,05
Målt forbruk vann 4 422,16
Målt forbruk avløp 6 379,40
Fradrag innbetalt vann - 4 607,55
Fradrag innbetalt avløp - 6 646,84

01.07.2024 - 31.12.2024:
Mat/Restavfall 140 liter 1 910,40
Feie- og tilsynsgebyr 279,60
Fast gebyr vann bolig 449,60
Fast gebyr avløp bolig 595,60

A-konto vanngebyr 2 340,90
A-konto avløpsrør 3 377,05

Kommunal avgift regner med for inntil 7 person som bruker vann og avløp i løpet 2024.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen 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.

EIENDOMSSKATT

Kr 1 250,- pr 2025

INFO VANNAVGIFT

Vannmålernummer: 74088028
Forrige avlesing av vannmåler
- Dato: 29.11.2022
- Målerstand: 1217 m³

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 414 307,- som primærbolig for 2021

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 091 505,- som sekundærbolig for 2021

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdien er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator og det tas derfor forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

7 990 000,- (Prisantydning)

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper:

- 1) 2,5% dokumentavgift til staten
 - 2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,-
 - 3) Tinglysingsgebyr kr 545,-
- Total kjøpesum inkl. gebyrer: kr. 8 190 840,-

Valgfritt:

- Ordinær Boligkjøperforsikring kr. 15 500,- (valgfritt)
- Boligkjøperforsikring PLUSS kr. 18 300,- (valgfritt)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

3030/77/486:

28.05.1964 - Dokumentnr: 1647 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1964 - Dokumentnr: 4065 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1924 - Dokumentnr: 900184 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3030 Gnr:77 Bnr:385

PB 3/12-1123 ELDRE REG D-350

28.05.1964 - Dokumentnr: 1646 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3030 Gnr:77 Bnr:1138

01.01.2020 - Dokumentnr: 973317 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0231 Gnr:77 Bnr:486

GRUNNBOKSDATO

16.08.2023

FORSIKRINGSSKAP

Storebrand Fordel

POLISENUMMER

8149853

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Det gjøres spesielt oppmerksom på at energimerking er foretatt med bakgrunn i takstopplysninger og at denne derfor kan være mangelfull eller feil.

Plantegninger:

Vedlagte plantegninger er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisser. Rombenevnelsen er etter dagens bruk og ikke hva rommet er godkjent som i kommunens byggetegninger. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjelleren er godkjent som bod.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I

SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarig av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ boligsalgsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

15.09.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER

Christian Eik, Eiendomsmegler/Daglig leder/Partner
Epost: christian@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 45 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 12 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr kr. 6 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke bolig kr. 16 900,- (inkl. mva.)
Visninger (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand,

kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/ handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand.

Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PASS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

STALSBERGGATA 19A

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Reguleringskart

Opplysninger fra kommunen

Tegninger

Energiattest

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

📍 Stalsberggata 19 A, 2010 STRØMMEN

📖 LILLESTRØM kommune

gnr. 77, bnr. 486

Areal (BRA): Tomannsbolig 144 m²



Befaringsdato: 23.08.2023

Rapportdato: 12.09.2023

Oppdragsnr.: 13907-2020

Referansenummer: FY9039

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS



STIGEN Boligtakst AS

Gyldig rapport
12.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen

Uavhengig Takstingeniør

jo@takstpartner.no

922 68 566



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Tomannsbolig som er bygget i 1966.

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

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

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

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

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Produksjonsår 2004,2017/18.

Malte trevinduer med 2- lags glass. Produksjonsår 1989.

En malt ytterdør med glassfelt fra 2017 og en eldre lakkert dør. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1996.

Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med betongdekke og tregulv, størrelse er ca. 25m². Terrassen er delvis kledd igjen med plater.

[Gå til side](#)

INNENDIG

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

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad kjeller

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

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte

Bad 2 etasje

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

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,7cm fall.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken 1 etasje

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, nedfelt platetopp med integrert ventilator. Det ble foretatt enkelt fuksøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Kjøkken kjeller

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er opplegg for komfyr. Det ble foretatt enkelt fuksøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

SPESIALROM

Toalettrom

Gulv: Laminatgulv

Vegger: Malte glatte flater.

Himling: Malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Innredning: Vannklosett og underskap med servant.

Lufting: Elstyrt vifte.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system.

Øvrig anlegg ligger skjult.

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

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

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

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

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør(loftet)/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

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

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

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

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Løft	0	0	0
2. Etasje	38	38	0
1. Etasje	45	45	0
Kjeller	44	36	8
Garasje	17	0	17
Sum	144	119	25

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

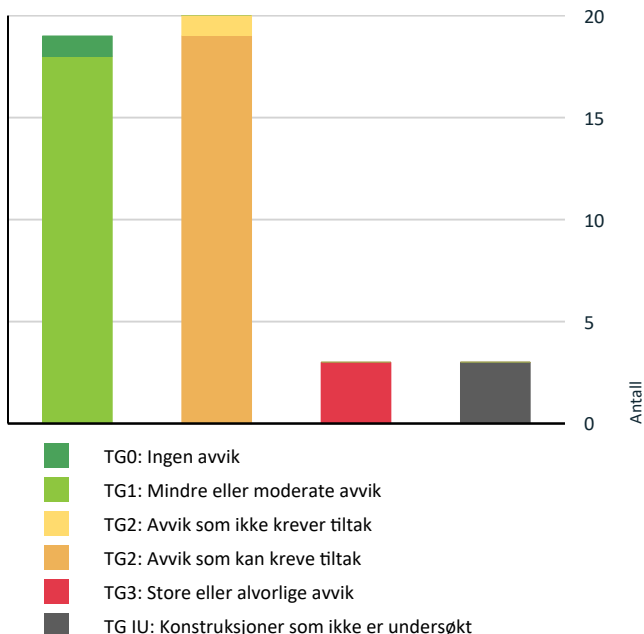
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

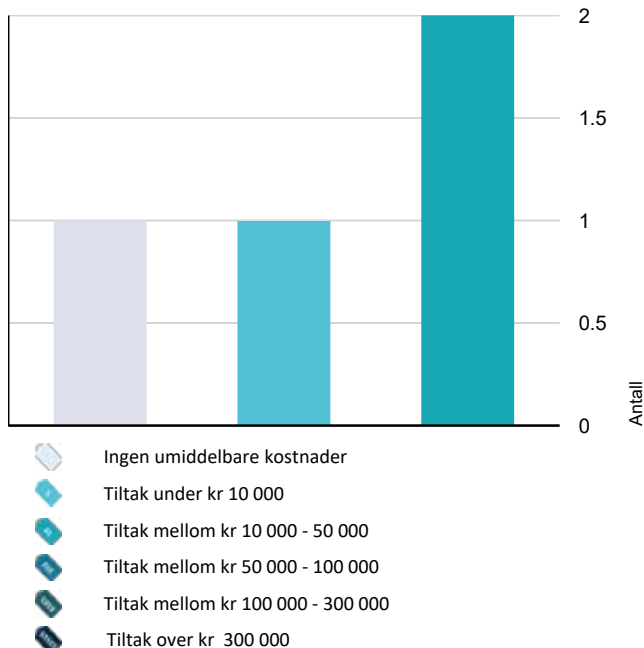
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er viktig å merke seg at selger gir opplysninger til takstmann om årganger på bygningsdeler.

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Murvegg ned til trapp er skjev.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

Pipevanger er ikke synlige.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

[Gå til side](#)



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken/entre

Rommet har ingen ventilasjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

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

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er registrert noen skjevheter.
Det er nivilert i rom:
Soverommene: Det er registrert avvik på 1cm.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er observert noen malingsblemmer.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er observert stedvis sorte prikker på undertaket. Dette er vanlig ved denne type loft, da varm luft fra oppholdsrom, trekker gjennom himling og kondenserer mot kald overflate. Det ble utført fuktmålinger på loft, med normale verdier.



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjellervindu er værslitt og det er ikke montert lister rundt vinduer.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dør til kjeller er værslitt og tar i karm, det er ikke montert lister utvendig på dør. TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Eier har ikke akseptert hulltaking i innforet trevegg i underetg/kjeller.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Ingen avvik på vindu på befaringsdag.

Det er åpent i vegg til stoppekran.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er hull i benkeplate etter tidligere platetopp.

Kunde opplyser at denne skal skiftes før overtakelse.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken/entre

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1966

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Bygning generelt

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

Taktekking

TG 1

Tak som er tekket med takstein. Yttertakket er besiktiget fra bakkeplan. Takfornyng i 2016.

Nedløp og beslag

TG 2

Renner, nedløp og beslag i aluminium.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Veggkonstruksjon

TG 2

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Ved stikktagninger ble ingen råte observert på tilfældige valgte punkter.

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er observert noen malingsblommer.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak i treverk.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert stedvis sorte prikker på undertaket. Dette er vanlig ved denne type loft, da varm luft fra oppholdsrom, trekker gjennom himling og kondenserer mot kald overflate. Det ble utført fuktmålinger på loft, med normale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør holdes under observasjon.

Vinduer

TG 1

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Produksjonsår 2004,2017/18.

Vinduer fremstår som normalt vedlikeholdt med maling og med normal bruksslitasje på befaringsdagen. Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

De tilfældige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

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

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vinduer - 2

TG 2

Malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonsår 1989.

Vinduer fremstår som normalt vedlikeholdt med maling og med normal bruksslitasje på befaringsdagen. Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

De tilfældige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

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

Årstall: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjellervindu er værslitt og det er ikke montert lister rundt vinduer.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger kan skje.

Dører

TG 2

En malt ytterdør med glassfelt fra 2017 og en eldre lakkert dør. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1996.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dør til kjeller er værslitt og tar i karm, det er ikke montert lister utvendig på dør. TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Utskiftninger kan skje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med betongdekke og tregulv, størrelse er ca. 25m². Terrassen er delvis kledd igjen med plater.

Ingen visuelt synlige tegn til større skader. Normalt vedlikehold må påregnes.

Utvendige trapper

TG 3

Utvendige betong trapp

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Murvegg ned til trapp er skjev.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre utvendige forhold

TG III

Garasje utført med gruset dekke, trekonstruksjon, saltak i treverk teknet med takstein, garasjeport, lys og strøm.

Garasjen fremstår med normal bruksslitasje for garasjer, garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

INNENDIG

Overflater

TG 1

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

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er nivilert i rom:

Soverommene: Det er registrert avvik på 1cm.

Radon

TG 2

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

1 TG 3

Det er etablert ildsted i stuen/soverom i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

1 TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i innforet trevegg i underetg/kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.

Innvendige trapper

1 TG 2

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det. Ør monteres håndløper.

Innvendige dører

1 TG 2

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,7cm fall.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte

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

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

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

1 TG 1

Flislagt vegger

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Overflater Gulv

1 TG 1

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,7cm fall.

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

1 TG 1

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

1 TG 1

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett. Elstyrt vifte

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

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

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Ingen avvik på vindu på befaringsdag.

Det er åpent i vegg til stoppekran.

Det bør påregnes og montere luke for åpningen.

Overflater Gulv

TG 2

Våtrom har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Ventilasjon

TG 1

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

Årstall: 1966 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, nedfelt platetopp med integrert ventilator.

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er hull i benkeplate etter tidligere platetopp.

Kunde opplyser at denne skal skiftes før overtagelse.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

KJELLER > KJØKKEN/ENTRE

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er opplegg for komfyr.

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Avtrekk

TG 3

Det er ingen ventiler fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 1

Gulv: Laminatgulv

Vegger: Malte glatte flater.

Himling: Malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Innredning: Vannklosett og underskap med servant.

Lufting: Elstyrt vifte.

Normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

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

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

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

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

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Avløpsrør

TG 1

Tilstandsrapport

Synlig avløpsrør av støpejernsrør(loftet)/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Ventilasjon



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

Varmesentral



Varmepumper.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank



Ca 300 liters varmtvannstank fra 2018

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene og entre.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Elektrisk anlegg



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

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

Anlegg med automatsikringer.

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

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

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

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

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
2. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

4. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
Nei
5. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei
6. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei
7. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

Tilstandsrapport

kapslinger?

Nei

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

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

Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukker og røykvarsler.

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

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Drenering

TG 2

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet rundt huset. Videre er det ukjent hva slags tettesjikt som er benyttet på utvendig grunnmur. Eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygget er antatt fundamentert med betong og støpte kjellergulv

Terrengforhold

TG 2

Terrengtet skråner noe inn mot huset. Det gir en ekstra belastning på dreneringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
Loft	0	0	0			
2. Etasje	38	38	0	Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang		
1. Etasje	45	45	0	Kjøkken , Toalettrom , Entré , Stue		
Kjeller	44	36	8	Bad , Kjøkken/entre, Stue/sov		Bod , Bod 2
Garasje	17	0	17			Garasje
Sum	144	119	25			

Kommentar

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

Takhøyde i kjeller er målt til 1.99- 2.02 meter.

Garasje med utvendig adkomst er medtatt i BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Avvik på branncelleinndeling fra dagens Bygningslov og teknisk forskrift. Det er åpent i mellom boenhetene på loftet. For at et vindu skal være godkjent som rømningsvindu, skal det ikke være mer enn 1 meter fra gulvet i kjelleren og opp til den nedre vinduskarmen. Det er målt 1.12 meter.
Det er rømningsvei via en kjellertrapp. Det er ikke utgang direkte til det fri fra etasjen. Utgang via utvendig kjellertrapp som føres opp til terreng, regnes ikke som direkte til det fri. Annet hvert rom for varig opphold skal ha rømningsvindu. Iflg. § 11-12

Stalsberggata 19 A, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 486
3030 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.8.2023	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Alex Vuong Nguyen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3030 LILLESTRØM	77	486	0	0	391.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stalsberggata 19

Hjemmelshaver

Nguyen Alex Vuong Thuy Ngoc

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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

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

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 391,60 m².

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Bad	11.10.2018	Membran Teknikk AS	Fremvist	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Foreliger midl brukstillatelse fra ?	Ikke vist	0	Nei
Eier	23.08.2023	Under befaring	Innhentet	0	Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist	0	Nei
Ordrebekreftelse		Vedlikehold av boligen	Ikke vist	0	Nei
Samsvarserklæring	01.12.2018	Proff Elektriker AS	Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi.no	23.08.2023	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist	0	Nei
Tegninger			Ikke vist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FY9039>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0163/23	

Selger 1 navn
Alex Vuong Thuy Ngoc Nguyen

Gateadresse	
Stalsberggata 19A	

Poststed	Postnr
STRØMMEN	2010

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt røranlegg i hele huset

Arbeid utført av

Uni Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sveise membran i badrom i 2.etg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var 2 stykker klønete som var i avløpsrør som gjøre at avløp gikk ikke gjennom var romjul 2021. Spyler mannskap fikset og hentet ut 2 stykker klønete. Fra da har ikke skjedd noe igjen.

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Hele el-anlegget i huset er nytt

Arbeid utført av

Proff Elektrikk

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks i garasje.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vinterhage og utvider på terrasse

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leier ut kjeller med leieinntekt på kr. 11 000,-mnd.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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 næringseiendom
- 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 overtagelse.

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alex Vuong Thuy Ngoc Nguyen	ccf83bbf4eeefdf2b7ad78 e03f177faf69b62842	15.09.2025 13:02:21 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

Nabolagsprofil

Stalsberggata 19A - Nabolaget Stalsberg - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Stalsberghagen	5 min	0.4 km
Linje 310, 381		
Strømmen stasjon	14 min	1 km
Linje L1		
Oslo S	23 min	22.4 km
Totalt 24 ulike linjer		
Oslo Gardermoen	29 min	

Skoler

Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 kl.)	6 min	0.5 km
50 elever, 20 klasser		
Sagdalen skole (1-7 kl.)	8 min	0.6 km
667 elever, 32 klasser		
Skjetten skole (1-7 kl.)	7 min	2.6 km
734 elever, 30 klasser		
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	21 min	1.5 km
377 elever, 15 klasser		
Strømmen videregående skole	13 min	1 km
515 elever, 45 klasser		
Lørenskog videregående skole	6 min	2.9 km
850 elever, 39 klasser		

Ladepunkt for el-bil

Strømmen Barnehage - Lillestrøm ...	4 min
Stalsberggata 14 - Lillestrøm Komm...	4 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

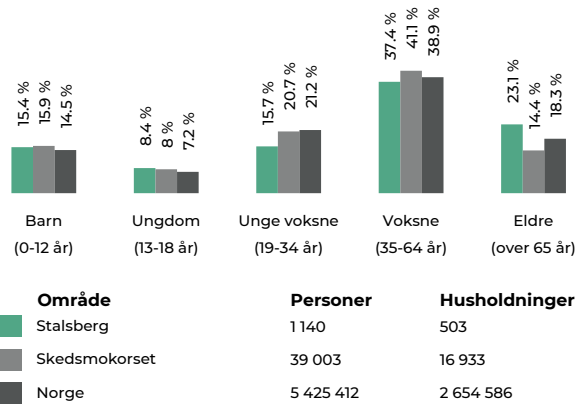
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Strømmen kommunale barnehage (1-5 ...)	4 min
87 barn	0.3 km
Hagan barnehage (1-5 år)	6 min
54 barn	0.5 km
Noahs Ark barnehage (1-5 år)	8 min
27 barn	0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Strømmen	8 min
Post i butikk	0.6 km
Kiwi Strømmen	9 min

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

Støynivået

Lite støynivå 85/100

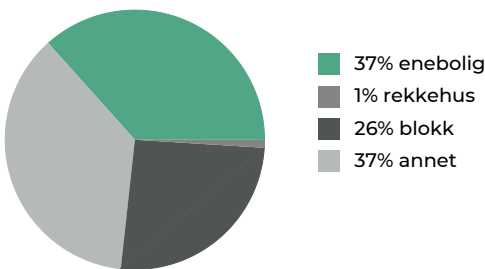
Matvareutvalg

Stort mangfold 83/100

Sport

⚽ Stalsberg skole	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
⚽ Sagdalen barneskole	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
🚴 Fresh Fitness Strømmen	11 min 🚶
🚴 SATS Lillestrøm	5 min 🚲

Boligmasse



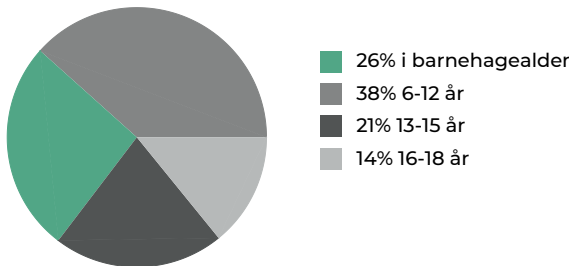
«Folk er høflig, man kan ta en prat i butikken med ukjente og det føles veldig trygt her.»

Sitat fra en lokalkjent

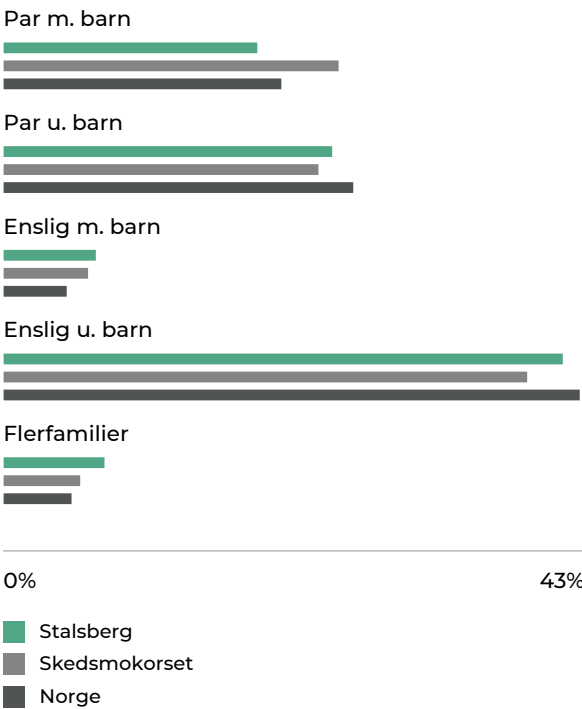
Varer/Tjenester

📦 Strømmen Storsenter	9 min 🚶
📦 Apotek 1 Strømmen Storsenter	9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

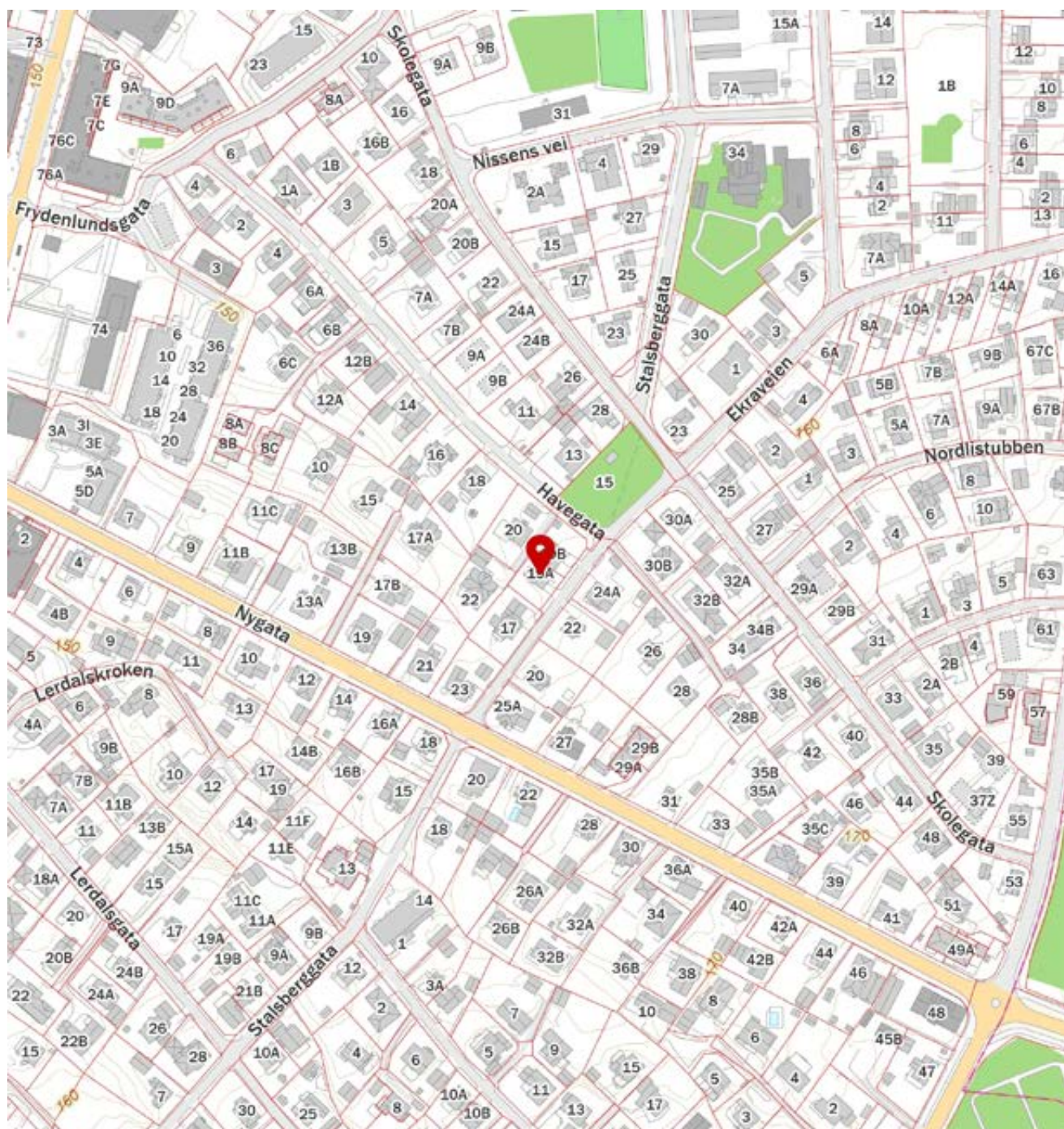
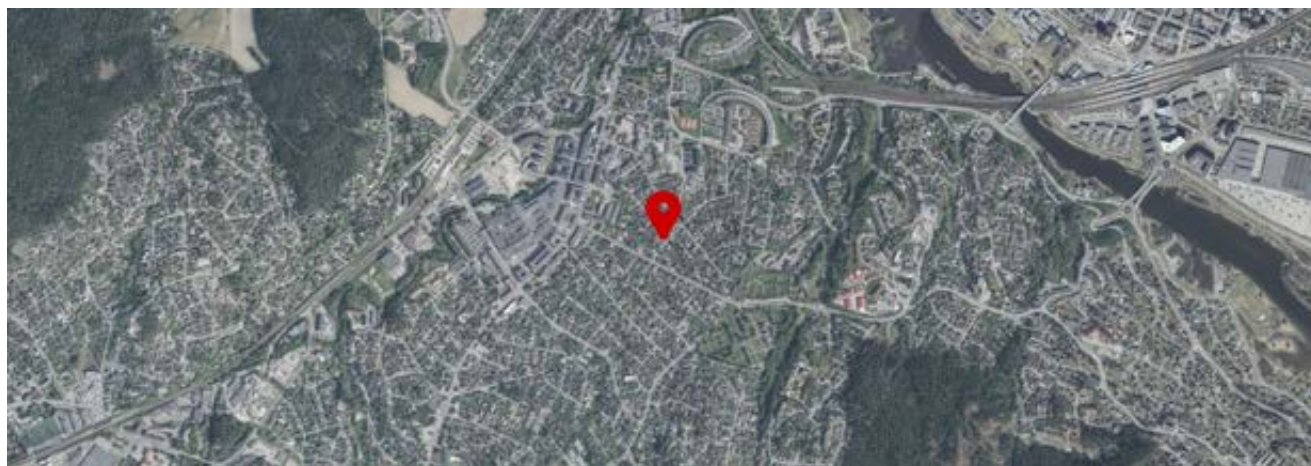


Familiesammensetning



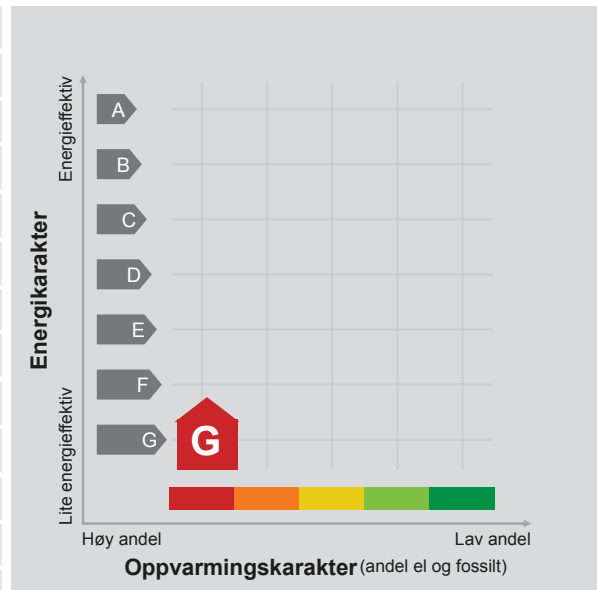
Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



ENERGIATTEST

Adresse	Stalsberggata 19A
Postnummer	2010
Sted	STRØMMEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	486
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19356035
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	71a33fd2-6d26-45c1-85b3-3c98180c2ed2
Dato	05.09.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

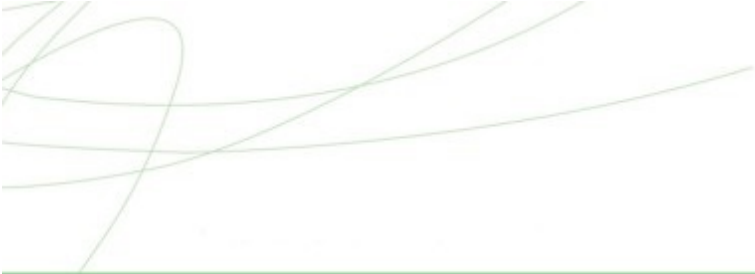
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

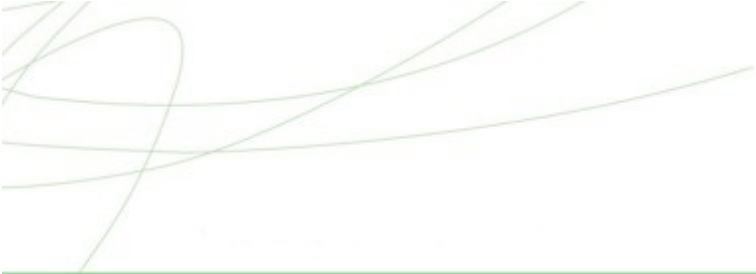
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Termografering og tetthetsprøving

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	127
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **800 49 003** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stalsberggata 19A
Postnummer: 2010
Sted: STRØMMEN
Kommune: Lillestrøm
Bolidnummer: H0101
Dato: 05.09.2023 7:21:04
Energimerkenummer: 71a33fd2-6d26-45c1-85b3-3c98180c2ed2

Kommunennummer: 3030
Gårdsnummer: 77
Bruksnummer: 486
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 19356035

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostad skiftes ut med nye termostadregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostad / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Kommunale gebyrer

Produsert: 21. august 2023

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3030	Gårdsnr.	77	Bruksnr.	486	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Stalsberggata 19A								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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.

Kommunale avgifter	Fakturert beløp i 2022 [kr.]
Beskrivelse av gebyr	inkl.mva
Mat/restavfall 140 liter	4 761
Fast gebyr vann bolig	725
Fast gebyr avløp bolig	1 047
A-konto vanngebyr	9 137
A-konto avløpsgebyr	14 129
Målt forbruk vann	9 085
Målt forbruk avløp	13 379
Fradrag innbetalt vann	-6 280
Fradrag innbetalt avløp	-9 248
Sum fakturerte beløp	36 735

Kommunale avgifter	Prognose beløp i 2023 [kr.]
Beskrivelse av gebyr	inkl.mva
Mat/restavfall 140 liter	4 761
Feie- og tilsynsgebyr	541
Fast gebyr vann bolig	761
Fast gebyr avløp bolig	1 100
A-konto vanngebyr	5 793
A-konto avløpsgebyr	8 356
Målt forbruk vann	4 350
Målt forbruk avløp	6 726
Fradrag innbetalt vann	-9 137
Fradrag innbetalt avløp	-14 129
Sum prognose	9 122
Fakturert hittil i år	-1 697

Vannmålernummer: 74088028

Forrige avlesing av vannmåler

- Dato: 29.11.2022

- Målerstand: 1217 m3

Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret.

Gjør oppmerksom på at kommunale avgifter skal gjøre opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget (ref. kommune bestemmelse). Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret.

Avlesning ved eierskifte (kommune bestemmelse)

Vi utfører ikke avregning av vann og avløp ved eierskifte. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom. Har du spørsmål, så ta kontakt med megleren din.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

Eiendomsskatt

Eiendom: 77/486/0/0**Adresse: Stalsberggata 19 A**

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt i året	4319,00

**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.



Lillestrøm
kommune

Kommuneplan for 77/486/0/0



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

1:4 349

1 cm = 43,5 meter

Produsert: 16.08.2023

— / — Hensynssone

Tjenesteyting

Grønnstruktur

LNFR-område

Bebyggelse - nåværende

Bebyggelse - fremtidig

Sentrumsformål - nåværende

Sentrumsformål - fremtidig

Faresone

Båndleggingszone

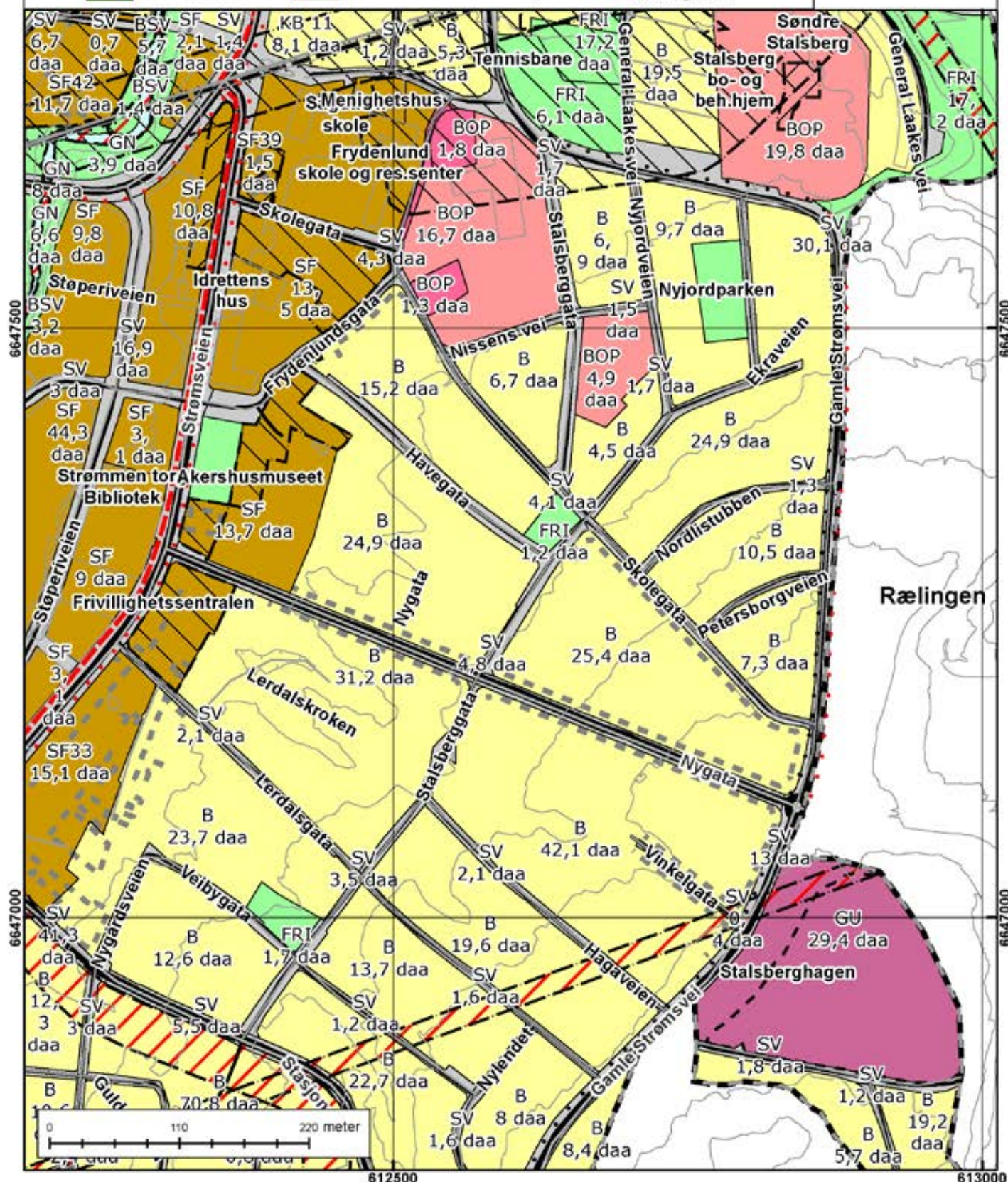
Støysone

Byggegrense

Hovedveg

Hovedveg framtidig

Markagrense



Kvikkleire og marin grense, for 77/486/0/0

Kvikkleire kan finnes utenfor viste områder og punkter, hvis det er under marin grense.

Avgrensningen for marin grense kan noen steder være usikker.

Kartdata om risikoklasser kommer fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), påvist kvikkleire fra Statens vegvesen (SSV), område under marin grense og påvist/antatt kvikkleire/sprøbruddsmateriale fra Norges geologiske undersøkelse (NGU).

Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene.

Risikoklasser for kvikkleireskred

Risikoklasse 5 har høyest risiko

-  Risikoklasse 5
-  Risikoklasse 4
-  Risikoklasse 3
-  Risikoklasse 2
-  Risikoklasse 1

 Påvist kvikkleire

 Påvist/antatt kvikkleire/sprøbruddsmateriale

 Område under marin grense

 Eiendomsgrense

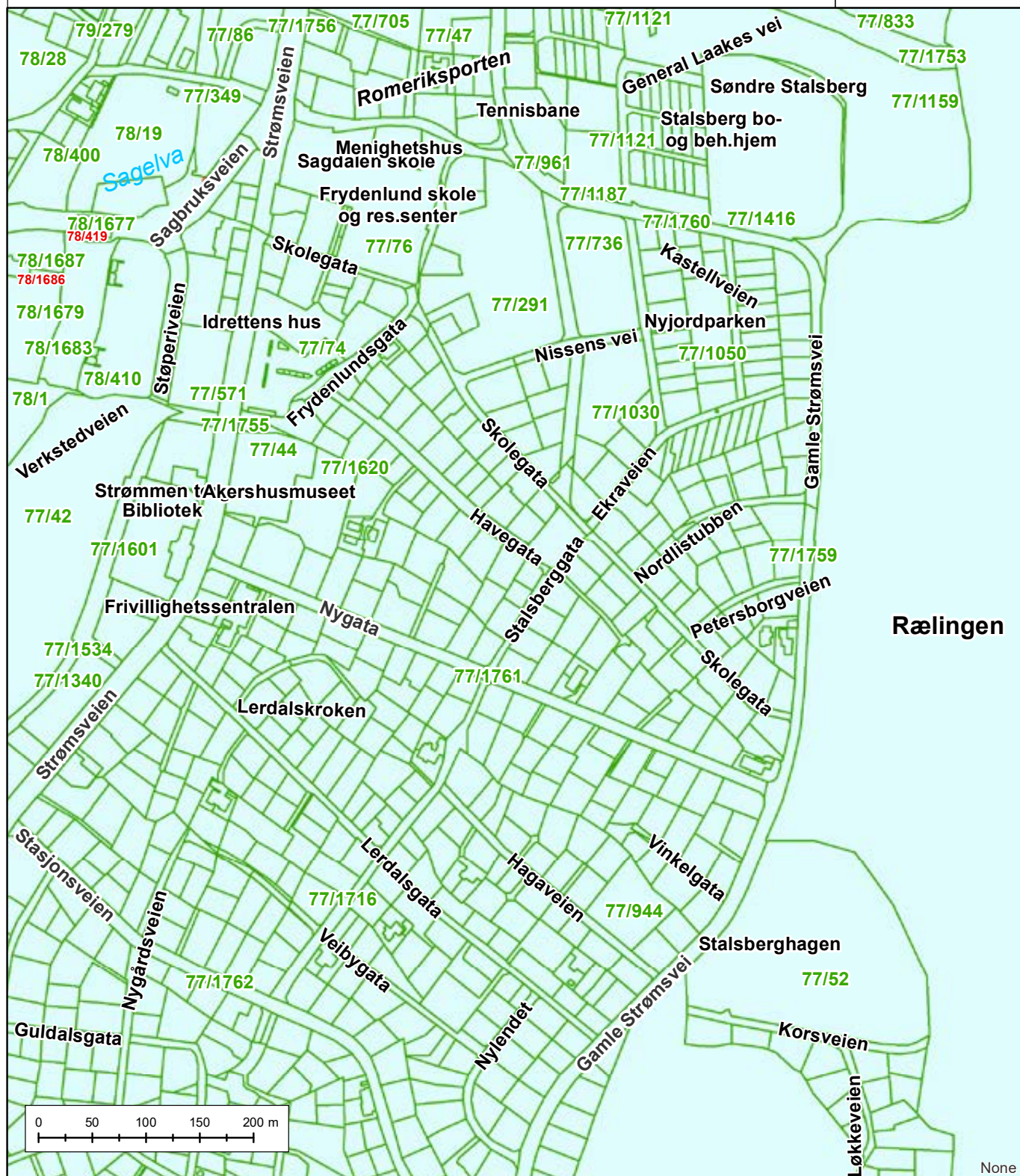
Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000

1 cm = 50 meter

Produsert: 16.08.2023

Papirstørrelse: A4



Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 16.08.2023

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt							Kilde: Lillestrøm kommune		
Kommunenr	3030	Gårdsnr.	77	Bruksnr.	486	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Stalsberggata 19A								

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsler-om-oppstart-av-planarbeid>

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/>

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 16.08.2023

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3030	Gårdsnr.	77	Bruksnr.	486	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Stalsberggata 19A								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen pålegg

Kommentar

Ingen

FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.

STRØMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/METTE BUCK
STRØMSVEIEN 45 A
2010 STRØMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23-0163/23
Vår referanse: 3263526/22126821
Bestilling: C3 2023-08-17 (8) 71

Dato
17.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1647	8	28.5.1964	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030 LILLESTRØM	77	486	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dnr. 1647/64 Dagb.f. 28/5.1964

E R K L Å R I N G

Undertegnede eiere av g.nr. 77 b.nr. 486 og
g.nr. 77 b.nr. 1/38 i Skedsmo, forplikter for seg
og senere eiere til å oppføre og vedlikeholde hver halvpart av
huset og fellesanlegg på en slik måte som godkjennes av bygnings-
rådet.

Denne erklæring blir å tinglyse som hefte på ovenfornevnte eien-
dommer, og kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Skjønner den 17/2 1964

Are Bertjeid
Hjemmelshaver av
g.nr. 77.. b.nr. 486....
Nordre halvdel

Arvid Andersen
Hjemmelshaver av
g.nr. 77.. b.nr. 486....
Søndre halvdel



Kartverket

STRØMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/METTE BUCK
STRØMSVEIEN 45 A
2010 STRØMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23-0163/23
Vår referanse: 3263528/22126831
Bestilling: C3 2023-08-17 (8) 70

Dato
17.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1646	8	28.5.1964	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030 LILLESTRØM	77	486	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dnr. 1646/64

Dagb. f. 28/5.1964

Prt.koll

side

J. nr.

L. nr. 3 - 500

..... Skedsno kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingsjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Stalsberggata 19 (eiend. navn), gr. nr. 77 br. nr. 486Parsellen er gitt br. nr. 1138 (fylles ut av tinglysningsdommeren)Parsellen er også betegnet Stalsberggata ~~xxxxx~~ 19 b
(fylles evt. ut av oppmålingsjefen)

Ar 19 64 den 12/3 ble det i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

parsell av eiendommen Stalsberggata 19, gnr. 77 bnr. 486

Forretningen er forlangt av **Are Ertzeid og Amund Andersen**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av **oppmålingsjefen**i nærvær av kartvitne **Jan With.**

Ved forretningen møtte: ¹⁾

Eierene av gnr. 77 bnr. 486 Are Ertzeid
og Amund Andersen.

Grensene er målt i meter:

Mot nord-øst til Havegata	17,56
" øst til veikrysset Havegt.-Stalsberggt.	4,03
" syd-øst til gnr. 77 bnr. 486	20,24
" nord-vest til gnr. 77 bnr. 304	22,31

tilbake til utgangspunktet. Alle grenselinjer er rette.

Nettoarealet er beregnet til 437,0 m².

+ veigrunn 180,3 m².

Bruttoarealet er beregnet til 617,3 m².

Nordretningen er avsatt etter kart i mål 1/1000

Kartvitne:

Jan With.

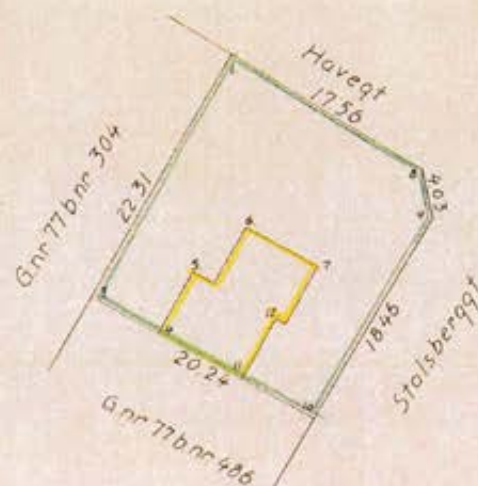
¹⁾ Her føres navn og matrikkelbeleggelse vedr. alle parter og naboer som møtte, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møtte. Teksten videre redigeres av administratør. En bpr omtaler Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henviset til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilsett eventuelle generelle tilføyelser.

3 - 500

M 12/9

Kart
over

parsell av gnr. 77 bnr. 486
som er gitt eget gnr. 77 bnr.
bruksnavn Stalsberggata 19 b
Areal: 437,0 m² + veigr. 180,3 m².
Mål: 1/500



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til **byggetomt**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ **skm. 0,01**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **gj. skm. 0,01**

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet **Stalsberggata 19 b**

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Skylddelingemenn:

Bj. Evensrud,

J. With.

Påtegningen: ³⁾



¹⁾ Hvis den utskilte del er større enn 2 dekar og parsellen ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbrukstyre.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldensettelsen. Krev om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F. eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e. l. Videre tinglysning. Her føres også rettelse og ajourføringer.



Kartverket

STRØMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/METTE BUCK
STRØMSVEIEN 45 A
2010 STRØMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23-0163/23
Vår referanse: 3263527/22126826
Bestilling: C3 2023-08-17 (8) 66

Dato
17.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4065	8	7.12.1964	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030 LILLESTRØM	77	486	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dnr. 4065/64. Dagb.f. 4/12.1964.

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Standardbilag nr. 9.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomt nr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Gnr. 77, bnr. 486, Gjelseth, Stalsberggt. 19 A	Skedsmo	Amund Andersen
Gnr. 77, bnr. 1138, Stalsberggt. 19 B	Skedsmo	Are Ertzeid

- I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjøte/festekontrakt på den tilhørende tomt.
- II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhøre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.
- III. Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter. Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet.
- IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.
- V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Skredsmo den 4/12 - 1964

Amund Andersen

Are Ertzeid

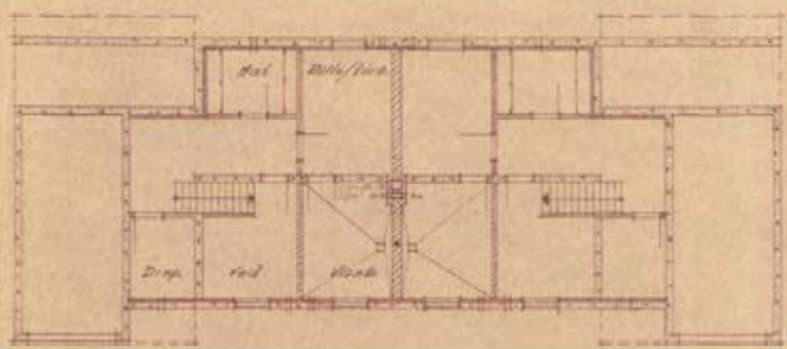
Til vitnerlighet :

John T. Haugen

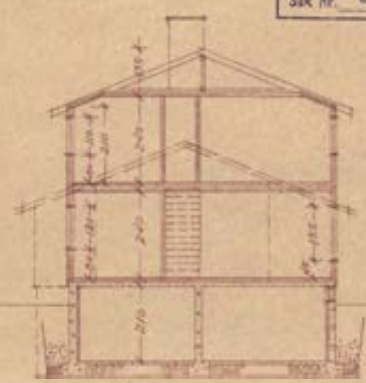
Bongny Haugen

10-61

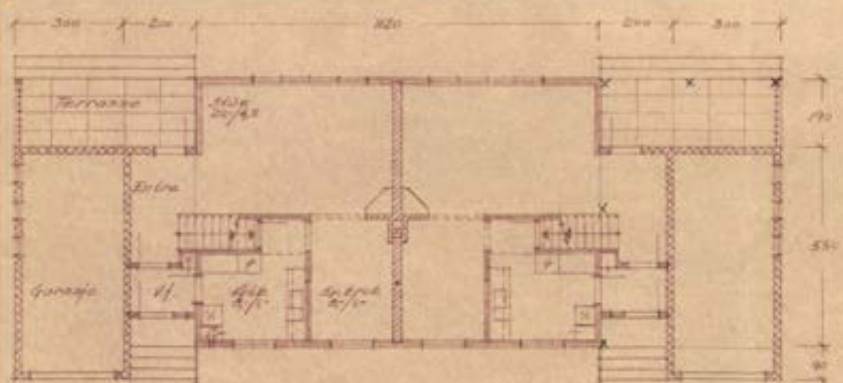
SKENSBO BYGGNINGSRÅD
 Hittor nr. 4 till
 Sak nr. 485 /1904



Höfverplan

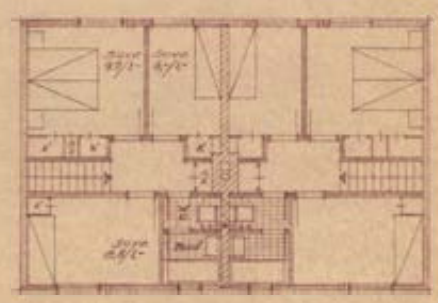


Snitt



Jordg. Plan
 126 m²

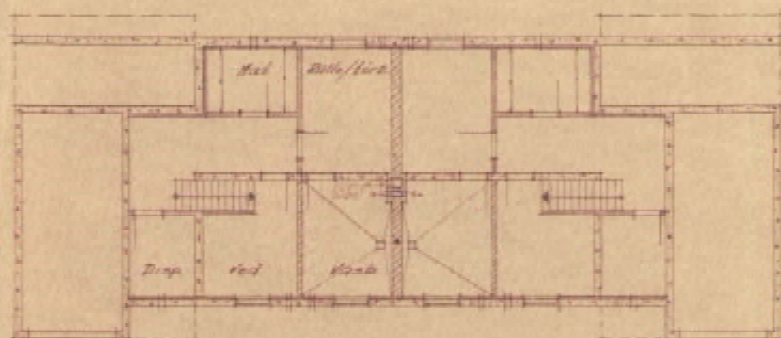
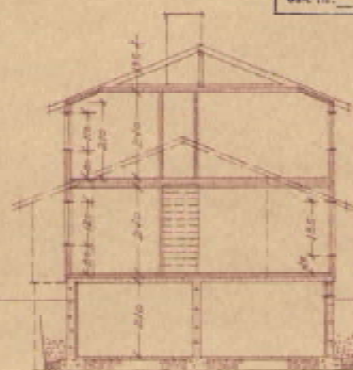
Längst. 170 m²



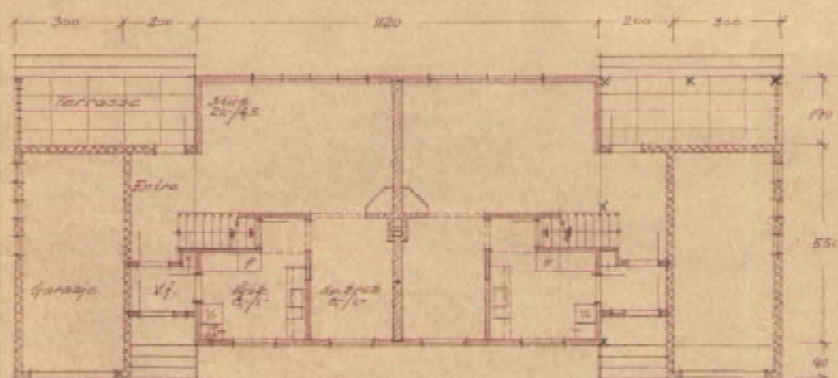
2:de g. Plan
 82.5 m²

*Verksamhetslokal, Terrass, etc.
 Söderbergsg. 19 2:a våningen
 Huset är i fullständig
 och skickligt underhåll
 och är i fullständig
 skick för att användas
 som kontor.*

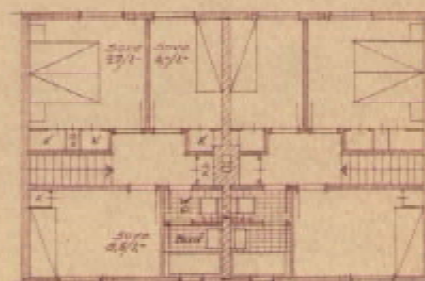
SKEDSHED BYGNINGSRÅD
 Bilag nr. 4 till
 Sak nr. 485/1962

Wellerplan

Smith



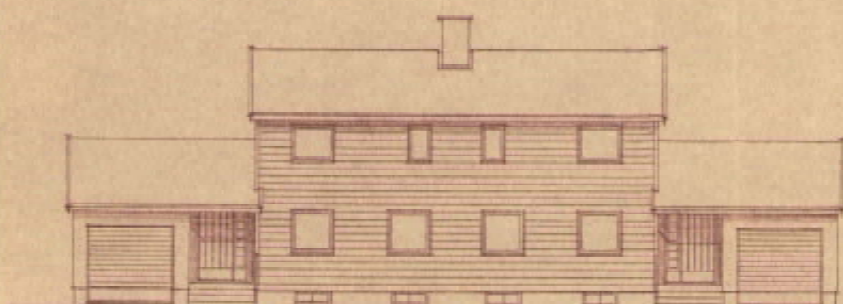
Set of Plan
10.18 m²



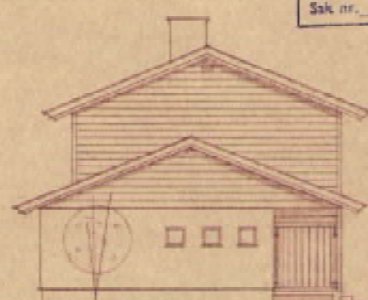
2nd yr. Plan
82.8 m³

Verticillium delli Tommaso
Nolberggt 19 80 - Reno
Nenne das Erntedg
am 1. Oktober
Lilienthal 1985 - 1. d. 1. 100
Dassel, 1. 100
1. 100

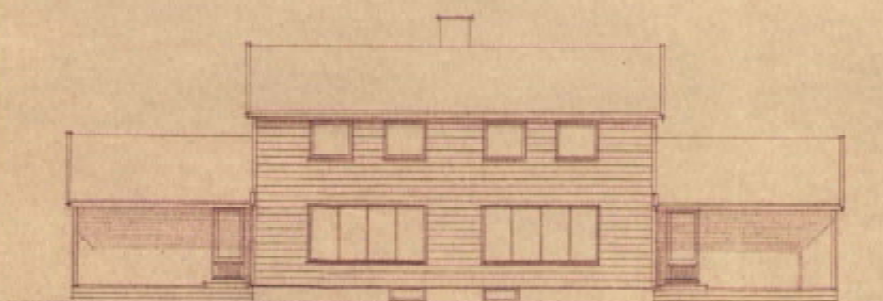
STENING BYGGINGSTAD
 Bild nr. 3
 Sak nr. 485 1962



Fasade (fr)



Side (s)



Rear

*Verl. 1/1-1911 Tommas
 Stalsbergpl. 2, 1911
 Herre, 1911, 1912
 1911, 1912
 1911, 1912
 1911, 1912*

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

Söndre halvdel på 2. etg.

vertikalt 2. manns bolig

77

486

..... på gnr. bnr.

i Skedsmo.

Amund Andersen

Stalsberggt. 19

Eier: Postadr.:

Fuging av teglmur og listing rundt denne i stuen .
Anmerkninger:
I 2. etg. står igjen en del småarbeid. Kjellerveggene inn- og
.....
utvendig er ikke pusset, ventiler ikke innsatt og endel innrædnings-
arbeid gjenstår i kjelleren. Taket i garasjen må kles med brann-
.....
herdig kledning før garasjen taes i bruk. Garasjeport ikke innsatt.
.....
Utvendig er garasjen ikke pusset. Endel arbeid står igjen med
.....
terrassen.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen² år fra dato.

27/1

64

Skedsmo komm. byggekontroll den 19

SKEDSMO KOMMUNE

Bygningssjefen

Bygningssjef

Byggekontrollör

Blumen

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

Nordre halvdel på
... 2. etg. vertikalt delt 2. mansb. på gnr. 77..... bnr.. 486.....

i Skedsmo.

Eier: .Arne. Ertzeid..... Postadr.: Staleberggt. 19...

Anmerkninger: Kjellerveggene er ikke pusset inn og utvendig, .
vinduer ikke innpusset, ventilene ikke innsatt og endel innrednings-
arbeid gjenstår. . Taket i garasjen ikke kledd med brannherdig .
kledning. . Dette må gjøres før garasjen tas i bruk. . Utvendig .
er garasjen ikke pusset. . Endel arbeid står igjen med terrassen.
Takstige mangler, men denne må anskaffes enarest. . Sotluken må .
innsettes straks.

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

Skedsmo komm. byggekontroll den .27/1...1964

SKEDSMO KOMMUNE

Bygningssjefen

Rull
Bygningssjef

Byggekontrollør

Blursen

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobebehyller 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. AVTREKKSVENTILATOR** 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0163/23

Adresse: Stalsberggata 19A, 2010 STRØMMEN, gnr. 77,
bnr. 486 i Lillestrøm kommune.

Kontaktperson: Christian Eik

Tlf: 92884257

Epost: christian@notar.no

Salgsoppgavedato: 28.04.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/KJOPE-BOLIG/LIVE-BUDGIVING/