

Støperiveien 8

STRØMMEN

notar



Prisantydning Kr. 6 990 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 93/98 kvm
Megler Fawad Naimy Tlf 452 60 247

NOTAR.NO

notar



Støperiveien 8

Strømmen-Moderne 4 roms toppleilighet med 30 m² terrasse, utsikt og 2 garasjeplasser| Heis| Rett ved Strømmen Storsenter

Adresse	Støperiveien 8 2010 STRØMMEN
Prisantydning	Kr 6 990 000,-
Omkostninger	Kr 187 740,-
Totalpris	Kr 7 177 740,-
Fellesutgifter	Kr 5 548,-
BRA-i/BRA Total	93/98 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2010
Soverom	3
Etasje	5

Fawad Naimy v/ Notar Romerike har gleden av å presentere Støperiveien 8 - Moderne 4-roms selveierleilighet beliggende i byggets toppetasje med luftig utsikt og svært gode solforhold. Leiligheten har romslig planløsning, stor terrasse og to garasjeplasser. Leiligheten har store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys, og den store terrassen fungerer som et flott uterom.

Sentral beliggenhet med kort avstand til Strømmen Storsenter, kollektivtransport, servicetilbud og rekreasjonsområder.

- Leiligheten har adkomst via heis
- Terrasse på 30 kvm med utsikt
- Etablert varmepumpe
- Åpen stue og kjøkkenløsning
- Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- Tre gode soverom, hvorav ett har utgang til terrasse
- Bod i kjeller på 5 kvm
- Gangavstand til buss og tog

Velkommen til visning!

Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Fawad Naimy

Eiendomsmeglerfullmektig
452 60 247 / fawad@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	18
Vedlegg	20
Budgivning	65

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. 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



Støperiveien 8



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet på Strømmen i Lillestrøm kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til fotballbane, ballbinge, lekeplass, skøytebane, svømmehall, akebakker, hesteridning, skateramp, golfbane, tennisanlegg og flere treningssentre med mer.

Boligen ligger også i nærheten av flotte tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter hele året. En kort sykkeltur unna, i Lillestrøm, ligger Nebbursvollen Friluftsbad, som er byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk med mer. Boligen ligger i Strømmen sentrum med ca. 7 min. gange til togstasjonen som gir fleksibel tilgang til både Oslo, Lørenskog, Gardermoen og Lillestrøm.

Dagligvarehandelen kan man gjøre på Rema 1000, Coop Extra, Kiwi eller Meny som ligger kun et par minutters gange fra boligen. Kort sagt, det meste av fasiliteter man trenger finnes rett i nærheten! Fra boligen er det kun et steinkast til Strømmen Storsenter, som i dag fremstår som et av landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter/Triaden.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, hvorav nærmeste bussholdeplass ligger kun 1 min gange fra boligen. Fra leiligheten tar det ca. 7 min å gå til togstasjonen. Evt. kan en spare noen minutter ved å hoppe på bussen rett utenfor leiligheten som tar deg direkte til togstasjonen. Det tar ca. 25 minutter med toget inn til Oslo, og ca. 3 minutter til Lillestrøm hvor det går direktetog og flytog som tar deg til Oslo lufthavn og Oslo S på ca. 10 min. I tillegg går det også direktebuss inn til Oslo like i nærheten. Kort oppsummert ligger denne flotte leiligheten svært sentralt til med muligheter for gode offentlige transportmidler som både buss og tog.

Fra Strømmen tar det ca. 4 min med bil til Lillestrøm, ca. 20 min til Oslo og ca. 25 min til Gardermoen.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Støperiveien 8, 2010 STRØMMEN

OPPDRAKSNUMMER

23-0225/25

SELGER

Elena Rath Soroka

MATRIKKE

Gårdsnummer 77, bruksnummer 1340, seksjonsnummer 116, , ideell andel 1/1.
i Zerom Sameie med orgnr.: 995355728 i Lillestrøm kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selger har ingen oversikt over strømforbruk, da leiligheten har vært utleid.
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 3.162 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt på 3162 kvm.
Fellesarealer er pent opparbeidet med lekeplasser, sittegrupper, heller og terrassegulv.

SAMEIEBRØK

93/9199

TAKST

Tilstandsrapport datert 08.01.2026. utført av Tony Andre Moe.

BYGGEÅR

2010

BYGGEMÅTE

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer er fra 2009 og 2010. Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B30/35dB. Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking. Boligen

har balkong på ca 30m² med utgang fra stue og hovedsoverom, via to balkongdører. Betongdekke med terrassebord, og rekkverk i stål/glass.

TG 2 fra tilstandsrapporten:

Innvendige dører: Det er registrert noe svelling i nedkant av innerdøren og listverk mot bad. Årsak: Forholdet kan skyldes fuktpåvirkning, for eksempel fra rengjøring, lekkasje eller høy luftfuktighet.

Bad -

Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser. Det er registrert misfarging og sprekker i fugene enkelte steder. Misfargingen kan skyldes fuktpåvirkning, såperester e.l. i porøs fugemasse. Sprekkdannelse oppstår ofte ved bevegelser i underlaget eller svekkelser i fugematerialet over tid. Silikon og fuger er anbefalt å skiftes etter 10-15 år.

Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn. Årsak: Slitasje over tid, fuktpåvirkning eller bevegelser i underlaget.

Avvik: Det er registrert hull i to fliser, etter bytte av dusjbatteri. Disse er fuget igjen med våtroms silikon.

En sprekk i flis medfører risiko for at vann trenger inn bak flislaget, særlig på våtrom der fuktbelastningen er høy.

Det anbefales at flis skiftes, og at

underlaget kontrolleres for eventuell skade eller tegn til fukt. Årsak: Hull etter tidligere feste/skrue for dusjbatteri.

Overflater gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er registrert bomlyd i enkelte fliser, noe som innebærer manglende limheft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved lett banking, og kan skyldes ujevn limpåføring, bevegelse i konstruksjonen eller uttørket lim. Fliser med bom har dårlig vedheft og kan løsne eller sprekke over tid, særlig i dusjoner og gulv med punktbelastning. Dersom tettesjiktet under blir skadet, kan det oppstå fuktskader i underliggende konstruksjon. Det anbefales utbedring dersom tilstanden forverres, eller ved planlagt rehabilitering. Årsak: Dårlig liming, bevegelse i underlaget, eller fuktpåvirkning under flis.

Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Anbefales jevnlig oppfølging. Årsak: Alder på membranen tilsier at mer 50 % av forventet teknisk levetid er passert. Naturlig aldring og normal bruk av våtrommet over tid.

Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på utstyr, og det er registrert merke/riper på servanten, samt øvrige utstyr på badet. Det er montert vegghengt WC med innebygget sistene, og det er ikke registrert synlig løsning for lekkasjesikring eller drenering til sluk. I henhold til forskrift og våtromsnormen skal slike installasjoner enten ha synlig lekkasjesikring (spalte) eller være plassert i et område med tett sjikt som leder vann til sluk. Dette er ikke verifisert. Det anbefales å undersøke om det finnes dokumentasjon som bekrefter bruk av lekkasjesikker sistene (f.eks. sealingbag). Dersom dette ikke foreligger, kan kartlegging eller forebyggende tiltak være aktuelt.

Kjøkken -

Det er ikke påvist lekkasjesikring eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum eller oppvaskmaskin.

Ifølge TEK10 § 15-5, skal vanninstallasjoner i rom uten sluk ha tiltak som enten synliggjør lekkasje og/eller hindrer skade.

Årsak:

Det er ikke etablert lekkasjesikring under rør eller oppvaskkum..

Vannledninger: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt vannrør. Det skulle vært benyttet tettemuffer mellom vannrør og varerrør, tilhørende rør i rør systemet. Det mangler tettemuffer på varerrør for vannrørene i sjakt/luke på soverommet, som gjør at det kan komme vann til rom som ikke har sluk, ved en eventuell lekkasje på rør. Årsak: Manglende montering ved installasjon eller senere fjerning.

Andre VVS-installasjoner: Det er montert inn luft/luft varmepumpe i stue. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget siden 2013, i følge eier.

Varmtvannstank: Ved befaring er varmtvannsbereder tilkoblet via stikkontakt/støpsel. For beredere i denne effektklassen forventes normalt fast tilkobling/tilkoblingspunkt i tråd med vanlig installasjonspraksis og sikkerhetsnivå. Løsningen anbefales kontrollert av registrert elektroinstallatør.

Årsak:

Varmtvannsbereder er tilkoblet via stikkontakt/støpsel og ikke fast tilkobling.

Ifølge dagens krav TEK17 § 15-5, skal vanninstallasjoner i rom uten sluk ha tiltak som enten synliggjør lekkasje og/eller hindrer skade.

Det var ikke samme krav på oppførings punktet (TEK07).

Det anbefales allikevel å etablere automatisk lekkasjesikring ved VVB og oppvaskmaskin for å redusere risiko for vannskader.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

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

Det har vært vanninnslag i felles garasje. Dette har blitt utbedret av sameiet. Jeg kjenner ikke til lekkasjer/fukt i egen bod, men mener at leietaker som har bodd i leiligheten og disponert boden september 2018-november 2025 har nevnt noe om oversvømmelse/vann i boden ved en anledning. Vet ikke når, antakelig etter 2022.

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

Utetthet på soverommet mot balkong. Utbedres nå.

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

Elkontroll i leilighet i 2011. Måtte ha ny stikkontakt til kjølfrys for å ikke bruke skjøteledning. Ordnet dette.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja.

Lader kan leies/kjøpes av driftselskap for lading. Det er infrastruktur.

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

Termomåling/termografering av stikkontakter i regi av sameiet i ca vinter 2011 eller vinter 2012.

MODERNISERT/PÅKOSTET ÅR

2025

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligformål.

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan, Strømsveien 49,51 m.fl. gnr. 77, bnr. 1340 m fl. Strømmen sentrum.

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

Reguleringsplan, reguleringsbestemmelser og kommuneplankart og Kommuneplanens bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

OPPVARMING

Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad og i entre.

Det er også montert en luft/luft varmepumpe i stue.

Boligen har en 120-liters varmtvannstank.

VVB er plassert i kjøkkeninnredning.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

PARKERINGSFORHOLD

Leiligheten har 2 garasjeplasser.

Enkelte seksjonseiere har bruksrett til garasjeplass som kan følge boligen ved salg, evt. selges separat. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann og avløp.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse boligdel – gnr. 77, bnr. 1340 – Strømsveien 49, Støperiveien, datert 31.05.2010.

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

5.etasje: Bad, entré, bod, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3.

I tillegg medfølger en bod i kjeller på 5 kvm.

STANDARD

ENTRÉ

Lys og romslig entré med gode oppbevaringsmuligheter. I tilknytning til entréen finnes en praktisk, innvendig bod som gir ekstra lagringsplass.

STUE/KJØKKEN

Romslig og lys stue med åpen løsning mot kjøkken. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse, samtidig som planløsningen legger til rette for både sosialt samvær og praktisk hverdagsbruk. Stuen har god plass til både sofagruppe og spiseplass. Fra stue/kjøkken er det direkte utgang til terrasse, som gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Varmepumpe sørger for et behagelig innneklima året rundt.

KJØKKEN

Lyst og moderne kjøkken med slette fronter og med god skap- og benkeplass, samt naturlig spiseplass. Integreerte hvitevarer bestående av stekeovn, platetopp og microovn. Kjøkkenet har direkte utgang til terrasse, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet.

TERRASSE

Stor og romslig terrasse på ca. 30 kvm med flott utsikt. Terrassen har god plass til både sittegrupper og beplantning, og byr på herlige uteopphold store deler av året.

BAD/WC/VASKEROM

Romslig bad med flislagte overflater og behagelig gulvvarme. Badet har moderne dusjløsning med glassvegger, god skap- og oppbevaringsplass samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon sørger for et godt

inneklima.

SOVEROM/GARDEROBE

Leiligheten har tre soverom.

Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng og annet møblement. Soverommet har garderobeskap med god oppbevaringsplass, fin utsikt og direkte utgang til terrassen som gir en luftig og behagelig romfølelse.

Det andre soverom er lyst og trivelig med skap og god plass til seng, skrivebord eller lekesone. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Det tredje soverom er lyst og luftig med gode møbleringsmuligheter. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har plass til både skap, seng og skrivebord.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Eikeparkett og laminat i oppholdsrom - Fliser på bad.

Vegger: Malte slette flater - Fliser på bad og i entre.

Himling: Sparklet/malte tak.

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

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 - i: 93 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 98 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 93 m² Bad, entré, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3.

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

30 m² Terrasse.

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 5,5m².

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

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

Det er mottatt plantegninger digitalt fra megler. Tegningene er ikke verifisert som byggesakstegninger eller godkjente plantegninger.

Rapportens vurderinger er basert på visuell befaring og tilgjengelige opplysninger.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 31.05.2010. Det er ikke mottatt ferdigattest.

Midlertidig brukstillatelse innebærer at bygget er tillatt tatt i bruk, men at det kan gjenstå arbeider eller dokumentasjon før ferdigattest kan utstedes.

Det er ikke kjent for undertegnede om vilkårene i den midlertidige brukstillatelsen er fullt ut oppfylt eller om ferdigattest senere er gitt.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 990 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 5 548,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, TV, internett, forretningsførsel.

Herav:

Felleskostnader kr 5 095,-

Kabel-tv kr 453,-

I tillegg tilkommer det:

kr 115,-/mnd per garasjeplass

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 479 215,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 916 860,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 6 990 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 174 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 187 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 7 177 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

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/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1975/145-1/8 08.01.1975 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: Skedsmo kommune
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 77 BNR: 1340

1975/146-1/8 08.01.1975 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om avståelse av vegggrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 77 BNR: 1340

1975/148-1/8 08.01.1975 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 77 BNR: 628
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 77 BNR: 1340

1975/423-1/8 22.01.1975 ERKLÆRING/AVTALE
Refusjonsplikt til kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 77 BNR: 1340

2009/439438-1/200 18.06.2009 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg, 1.etg.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 77 BNR: 134

2010/472040-2/200 25.06.2010 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 116

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 93/9199

RESEKSJONERING

Eierseksjonssameiet ble opprinnelig opprettet

21.12.2001 med dokumentnr. 22746

Rettet etter tlg. § 18, 26.08.2010 HT

2020/1347920-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 0231 GNR: 77 BNR: 1340 FNR: 0 SNR: 116

2024/186206-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 3030 GNR: 77 BNR: 1340 FNR: 0 SNR: 116

GRUNNBOKSDATO

14.01.2026

FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring NUF

POLISENUMMER

586398

OM SAMEIET

Sameiet består av 4 næringsseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "næring") og 124 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig").

Sameiet har planer om oppgradering av et nytt låssystem, som vil tas opp ved neste generalforsamling Våren 2026.

KOMMENTAR FELLESGJELD

Ingen lån registrert på selskapet.

ANDEL FORMUE

Kr. 40 140,- pr. 31.12.2024

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

Lufting av hund skal skje i bånd og under kontroll. Eier av dyret plikter umiddelbart å fjerne eventuelle etterlatenskaper på sameiets fellesarealer og fortausarealer. Eier pålegges å påse at dyreholdet ikke påfører andre beboere vesentlig ulempe.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

DIVERSE OPPLYSNINGER

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

17.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Fawad Naimy, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: fawad@notar.no
Mobil: 452 60 247

ANSVARLIG MEGLER

William Helder, Eiendomsmegler / Partner
Epost: william@notar.no
Mobil: 477 51 266

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 50 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 14 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (kr.3.000,-pr. stk.) kr. 0,-(inkl. mva.)
Gebyr for utsatt betaling 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

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

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 eiendomsmeidler 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.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeidleren før budet legges inn.

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

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Boliginformasjon
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Nabolagsprofil

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.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Plantegning

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

STØPERIVEIEN 8

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Boliginfo

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport



Leilighet



Støperiveien 8, 2010 STRØMMEN



LILLESTRØM kommune



gnr. 77, bnr. 1340, snr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 08.01.2026

Rapportdato: 17.01.2026

Oppdragsnr.: 12641-1226

Referansenummer: UY2129

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony Moe



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

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.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe

Uavhengig Takstingeniør

tony@oslotaksten.no

477 04 302



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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 straffeansvar.

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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 5. etasje i et bygg fra 2010. Boligen virker å være god stand, oppleves som vedlikeholdt gir generelt et godt helhetsinntrykk. Boligen fremstår med normal standard og materialvalg i samsvar med byggeår.

Det er benyttet konstruksjoner og løsninger som normalt forventes for boliger fra denne perioden. Ved befaring er det likevel registrert enkelte forhold med avvik, slitasje eller behov for tiltak. Rapporten bygger på visuell befaring og stikkprøver, og det må alltid påregnes noe løpende vedlikehold og tilpasninger i enhver bolig. For ytterligere detaljer henvises det til hovedrapporten og sammendraget over registrerte tilstandsgrader.

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

Leilighet - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer er fra 2009 og 2010. Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/35dB. Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking. Boligen har balkong på ca 30m² med utgang fra stue, via to balkongdører. Betongdekke med terrassebord, og rekkverk i stål/glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er:

Gulv:

- Eikeparkett og laminat i oppholdsrom
- Fliser på bad

Vegger:

- Malte slette flater
- Fliser på bad og i entre

Himling:

- Sparklet/malte tak

Innendig slette hvitmalt lettdører i trekarm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrommet er en Sintef godkjent prefabrikkert våtromskabin, fra byggeår.

Overflater med keramiske fliser på vegger og gulv.

Taklampe i taket.

Elektriske varmekabler i gulvet.

Badet har sanitærutstyr:

- Veggmontert toalett
- Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass

- Servant, skap, speil og belysning
- Opplegg for vaskemaskin

Våtrommet har mekanisk avtrekk. Avtrekksventil i taket. Tilluft fra tiliggende rom gjennom spalte under dører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer. Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:

- Stekeovn
- Platetopp
- Microovn

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast. Kjøkkenavkast via ventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannledninger er av plast. Hovedstoppekran er plassert i taket på badet. Det er synlige avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Tilluft gjennom vindus/veggventiler, en vanlig løsning på denne type boliger fra bygget i denne perioden.

Oppvarming av boligen:

Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad og i entre.

Det er også montert en luft/luft varmepumpe i stue.

Boligen har en 120-liters varmtvannstank.

VVB er plassert i kjøkkeninnredning.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg. Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40Amp

Sikringsskap er montert i boden.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

Det er mottatt plantegninger digitalt fra megler. Tegningene er ikke verifisert som byggesakstegninger eller godkjente plantegninger.

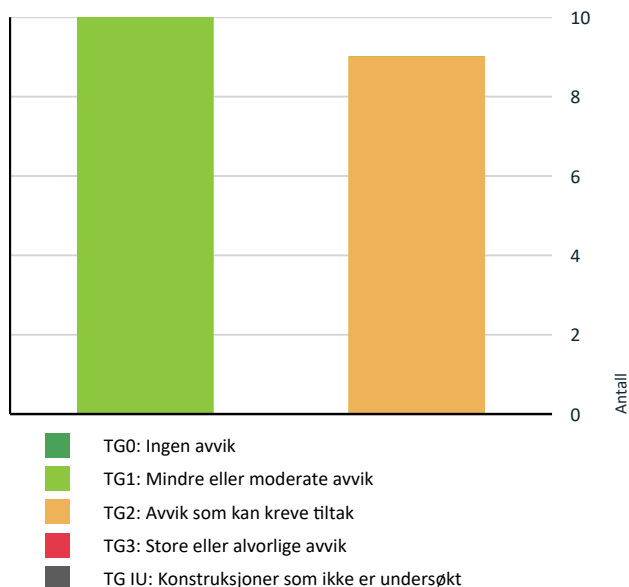
Rapportens vurderinger er basert på visuell befarings og tilgjengelige opplysninger.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 31.05.2010. Det er ikke mottatt ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse innebærer at bygget er tillatt tatt i bruk, men at det kan gjenstå arbeider eller dokumentasjon før ferdigattest kan utstedes.

Det er ikke kjent for undertegnede om vilkårene i den midlertidige brukstillatelsen er fullt ut oppfylt eller om ferdigattest senere er gitt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten. Rekvirenten opplyser at boligen er prosjektert/oppført etter TEK97/TEK07, og at TEK10 ikke er lagt til grunn i byggesaken. Denne opplysningen er ikke verifisert mot byggesaksdokumenter (rammetillatelse/igangsettingstillatelse/ferdigattest) i forbindelse med denne rapporten, og er derfor lagt til grunn som forutsetning.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.

Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.

Vær oppmerksom på denne risikoen.

Tilstandsrapporten er en teknisk tilstandsvurdering basert på observerte forhold, forventet standard og risiko. Eventuelle henvisninger til TEK/NEK benyttes som støtte i vurdering av sikkerhetsnivå og anbefalte tiltak, og innebærer ikke nødvendigvis at et forhold var ulovlig ved oppføring.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 5.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet



Det er avvik i rømningsveier.

[Gå til side](#)



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2010

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes idag som bolig

Standard

Normal standard på boligen ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, og var ny i 2010.

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vinduer er fra 2009 og 2010.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.

Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befarings.

Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.

Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid: 25–50 år

Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør

Balkongdører er i malt tre med utgang fra stue og soverom, med 2-lags glass.

Årstall på balkongdører er hentet fra datomerking i glasset på døren.

Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at døren kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten.

Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

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

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.

Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

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

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TG1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong på ca 30m2 med utgang fra stue, via to balkongdører. En fra stue og en fra soverom.
Betongdekke med terrassebord, og rekkverk i stål/glass.

Det er opplyst om tidligere vanninntrengning i tilstøtende bygningsdeler fra balkong/terrasse. I henhold til befaring og mottatt skaderapport datert 01.12.2025 ble skaden vurdert å skyldes vanninntrengning gjennom fasade rundt terrassedør, hvor vann har trengt inn rundt døråpningen. Skaden medførte fuktpåvirkning og ødeleggelse av utforinger samt gulv i tilstøtende rom (soverom), med et skadeomfang på om lag 3 m² gulvareal.

Eier opplyser videre at balkongen i perioder har vært tildekket med teppe/kunstgress, i forbindelse med utleie. Slik tildekking kan også ha bidratt til redusert avrenning til sluk, og dermed økt belastning fra smeltevann/snø mot terskel og tilslutninger.

Skadene er i ettertid utbedret av fagkyndig entreprenør som del av en forsikringssak, ferdigstilt 2026. Utskifting av skadet gulv og utforinger samt nødvendige tiltak for tetting og fuktsikring rundt dørkonstruksjonen og membran for balkongen.

Ved befaring i forbindelse med tilstandsrapporten er det ikke observert tegn til pågående fukt, lekkasje eller følgeskader, og balkong/terrasse med tilhørende tilslutninger fremstår som funksjonelle og tilfredsstillende utført.

Tilstandsgrad settes til TG1, basert på dokumentert fagmessig utbedring av skader og fravær av observerte avvik på befaringstidspunktet.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

INNENDIG

TG1 Overflater

Innvendige overflater er:

Gulv:

- Eikeparkett og laminat i oppholdsrom
- Fliser på bad

Vegger:

- Malte slette flater
- Fliser på bad og i entre

Himling:

- Sparklet/malte tak

Laminat i stue, gang, samt ett av soverommene er fra 2026, i følge eier.

Vegger og tak i boligen er malt i 2026, i følge eier.

Normal tid før sliping og lakking av parkett er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Det er registrert mindre sår/overflateskader enkelte steder. Skadene vurderes som kosmetiske og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller konstruksjonens levetid.

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke, eller lignende.

I stue er det målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

I gang er det målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på

evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2 meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.

Det er tidligere registrert vanninntrengning fra balkong/terrassedør med skader i tilstøtende rom. For nærmere beskrivelse vises det til kapittel Balkonger/terrasser. Fuktøk i aktuelle konstruksjoner er utført med Protimeter MMS3, uten forhøyede verdier nå etter skadeutbedringene.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TG 2 Innvendige dører

Innvendig slette hvitmaltet lettdører i trekarm.

Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.

Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe svelling i nedkant av innerdøren og listverk mot bad.

Årsak:

Forholdet kan skyldes fuktpåvirkning, for eksempel fra rengjøring, lekkasje eller høy luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsak til fuktpåvirkning bør avklares ved vedvarende problem.

Kappflaten i bunn bør overflatebehandles for å hindre videre fuktoptak. Ved vedvarende svelling vurderes utskifting.

Konsekvens:

Ved fortsatt fuktpåvirkning kan skadene utvikle seg og føre til behov for utskifting.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Andre innvendige forhold

Oppvarming av boligen:

Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad og i entre.

Det er også montert en luft/luft varmepumpe i stue.

Tilstandsrapport

Varmekilder og elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Årstill: 2010

Kilde: Eier

VÅTROM

5.ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er en Sintef godkjent prefabrikkert våtromskabin, fra byggeår.
Overflater med keramiske fliser på vegger og gulv.
Taklampe i taket.
Elektriske varmekabler i gulvet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet i denne rapporten, men det antas at eventuell dokumentasjon kan være tilgjengelig gjennom sameiet eller styret, da badet ble etablert som en del av felles byggeprosess.

Normal levetid for bad er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstill: 2010

Kilde: Eier

5.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Taklampe i taket.

Årstill: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert misfarging og sprekker i fugene enkelte steder. Misfargingen kan skyldes fuktpåvirkning, såperester eller soppvekst i porøs fugemasse. Sprekkdannelser oppstår ofte ved bevegelser i underlaget eller svekkelser i fugematerialet over tid.

Silikon og fuger er anbefalt å skiftes etter 10-15 år.

Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn.

Årsak:

Slitasje over tid, fuktpåvirkning eller bevegelser i underlaget.

Avvik:

Det er registrert hull i to fliser, etter bytte av dusjbatteri. Disse er fuget igjen med våtroms silikon.

En sprekk i flis medfører risiko for at vann trenger inn bak flislaget, særlig på våtrom der fuktbelastningen er høy. Det anbefales at flis skiftes, og at underlaget kontrolleres for eventuell skade eller tegn til fukt.

Årsak:

Hull etter tidligere feste/skrue for dusjbatteri.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt.

Ved tegn til vanninntrenging bør underlaget kontrolleres.

Konsekvens:

Økt risiko for sopp og mugg. Kan føre til skade på tettesjikt og underliggende konstruksjon.

Tiltak:

Vurdere å skifte ut skadet flis. Kontrollere underlaget og vurdere eventuell oppsprekking av flere fliser. Jevnlig observasjon anbefales.

Konsekvens:

Økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik

5.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.

Det er målt fall på 30mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 160 cm, og ca. 16mm fall til sluk i dusjsonen. Dusjsonen er i tillegg nedsenket med ca. 5-6 mm.

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:

Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.

I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:

Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.

Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterkel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert bomlyd i enkelte fliser, noe som innebærer manglende limheft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved lett banking, og kan skyldes ujevn limpåføring, bevegelse i konstruksjonen eller uttørket lim.

Fliser med bom har dårlig vedheft og kan løsne eller sprekke over tid, særlig i dusjsoner og gulv med punktbelastning. Dersom tettesjiktet under blir skadet, kan det oppstå fuktskader i underliggende konstruksjon. Det anbefales utbedring dersom tilstanden forverres, eller ved planlagt rehabilitering.

Årsak:

Dårlig liming, bevegelse i underlaget, eller fuktpåvirkning under flis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Fjerne og lime fliser på nytt. Kontrollere underlagets tilstand og vurdere behov for tiltak. Det finnes måter å lime fliser uten å ta de opp.

Konsekvens:

Økt risiko for at flis løsner eller sprekker. Ved fuktutsatte områder kan det på sikt føre til vanninntrenging og skade på tettesjikt.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

5.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett.

Sluket er plassert i dusjsonen.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Anbefales jevnlig oppfølging.

Årsak:

Alder på membranen tilsier at mer 50 % av forventet teknisk levetid er passert.

Naturlig aldring og normal bruk av våtrommet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrommet fungerer fint med dette avviket og det er ingen tegn til at konstruksjonen er skadet, men mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er derfor ikke økonomisk å endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet.

Konstruksjonen bør allikevel jevnlig observeres.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i registrerte avvik og risiko.



5. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

- Veggmontert toalett
- Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
- Servant, skap, speil og belysning
- Opplegg for vaskemaskin

Årstill: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på utstyr, og det er registrert merker/riper på servanten, samt øvrige utstyr på badet.

Det er montert vegghengt WC med innbygget sisterner, og det er ikke registrert synlig løsning for lekkasjesikring eller drenering til sluk.

I henhold til forskrift og våtromsnormen skal slike installasjoner enten ha synlig lekkasjesikring (spalte) eller være plassert i et område med tett sjikt som leder vann til sluk. Dette er ikke verifisert.

Det anbefales å undersøke om det finnes dokumentasjon som bekrefter bruk av lekkasjesikker sisterner (f.eks. sealingbag). Dersom dette ikke foreligger, kan kartlegging eller forebyggende tiltak være aktuelt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Undersøke mulighet for etablering av drenering til sluk uten å skade membranen. Alternativt innhente dokumentasjon på lekkasjesikker løsning (f.eks. integrert sealingbag).

Konsekvens:

Ved en lekkasje i skjult sisterner kan vann trenge ut i konstruksjon uten å oppdages, noe som kan føre til omfattende fuktskader.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er derfor ikke økonomisk endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og risiko. Konstruksjonen rundt løsning for innebygget sisterner bør observeres jevnlig.

Det er en inspeksjonsluke på soverommet som gjør det mulig å se bak sisternen, men det vannet vil ikke ledes til sluk.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har mekanisk avtrekk. Avtrekksventil i taket.
Tilluft fra tiliggende rom gjennom spalte under dører.
Avtrekk fungerer ved test med papir.

Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Årstill: 2010

Kilde: Eier

5. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

På grunn av kabinens oppbygging/konstruksjoner er ikke hulltaking foretatt da det ikke er fysisk mulig, og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er i stedet utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter uten å påvise unormale forhold.

I tillegg så er det en inspeksjonsluke på soverommet med tilgang bak kabinen.
Det er utført målinger med Portimeter MMS 3 inne i luka.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende:
RH 36%, temperatur 14grader C
I konstruksjoner her så måler jeg under 7 vektprosent.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen og overflater jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstill: 2025

Kilde: Kontaktperson



KJØKKEN

Tilstandsrapport

5. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:

- Stekeovn
- Platetopp
- Microovn

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.
Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist lekkasjesikring eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum eller oppvaskmaskin.
Ifølge TEK10 § 15-5, skal vanninstallasjoner i rom uten sluk ha tiltak som enten synliggjør lekkasje og/eller hindrer skade.
Årsak:
Det er ikke etablert lekkasjesikring under rør eller oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det ettermonteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens:

Økt risiko for omfattende følgeskader. Ved lekkasje kan vann skade kjøkkeninnredning og underliggende konstruksjoner uten tidlig varsling/stengning.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

5. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksanlegg i boligen.
Kjøkkenavkast via ventilator over platetopp.
Pådraget styres fra ventilatoren.

Mer enn 50% av forventet levetid er passert på ventilatoren.

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Alle funksjoner fungerer ved test på befaringen, men etter hvert som ventilatoren eldes, øker risikoen for redusert ytelse, økt støy og driftsstans.
Dette kan medføre behov for utskifting på sikt.

Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige synlige vannledninger er av plast.
Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.
Hovedstoppekran er plassert i taket på badet.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av

Tilstandsrapport

tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt vannrør.

Det skulle vært benyttet tettemuffer mellom vannrør og varerrør, tilhørende rør i rør systemet.

Det mangler tettemuffer på varerrør for vannrørene i sjakt/luke på soverommet, som gjør at det kan komme vann til rom som ikke har sluk, ved en eventuell lekkasje på rør.

Årsak:

Manglende montering ved installasjon eller senere fjerning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å ettermontere godkjente tettemuffer for å sikre lekkasjeavledning til rom med sluk.

Konsekvens:

Risiko for at lekkasjevann ledes ut i konstruksjon i stedet for til sluk eller fordelerskap.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.

Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Tilluft gjennom vindus/veggventiler, en vanlig løsning på denne type boliger fra bygget i denne perioden.

Anlegget har høy alder, men fungerer som tiltenkt og fremstår i god teknisk stand uten påviste feil eller driftsproblemer.

Tilstandsgrad 1 (TG1) er satt på bakgrunn av observasjoner, og funksjonstest med papir.

Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er montert inn luft/luft varmepumpe i stue.

Anlegget er ikke funksjonstestet på befaringen, men opplyst av eier at er i orden og fungerer.

Normal levetid for luft/luft varmepumper er 12-15 år.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Det har ikke vært avholdt service på anlegget siden 2013, i følge eier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Det gjøres oppmerksom på at eldre anlegg har dårligere energiegenskaper enn nyere anlegg.

Det anbefales at det utføres service på anlegget av autorisert rørlegger minst en gang pr.år.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har en 120-liters varmtvannstank.

VVB er plassert i kjøkkeninnredning.

Normal levetid for elektriske varmtvannsberedere er 10-15 år.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring er det ikke påvist lekkasjesikring/lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Kjøkken er et rom uten sluk, og lekkasje kan gi skjulte fukt- og følgeskader i konstruksjoner og tilstøtende rom.

Årsak:

Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring/lekkasjedeteksjon for vanninstallasjon til oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Avvik:

Ved befaring er varmtvannsbereder tilkoblet via stikkontakt/støpsel. For beredere i denne effektklassen forventes normalt fast tilkobling/tilkoblingspunkt i tråd med vanlig installasjonspraksis og sikkerhetsnivå. Løsningen anbefales kontrollert av registrert elektroinstallatør.

Årsak:

Varmtvannsbereder er tilkoblet via stikkontakt/støpsel og ikke fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ifølge dagens krav TEK17 § 15-5, skal vanninstallasjoner i rom uten sluk ha tiltak som enten synliggjør lekkasje og/eller hindrer skade.

Det var ikke samme krav på oppførings punktet (TEK07).

Det anbefales allikevel å etablere automatisk lekkasjesikring ved VVB og oppvaskmaskin for å redusere risiko for vannskader.

Konsekvens:

Økt risiko for skjulte fukt-/vannskader og følgeskader ved lekkasje.

Tiltak:

For beredere i denne effektklassen bygget etter dagens krav forventes normalt fast tilkobling/tilkoblingspunkt iht. NEK 400 og vanlig installasjonspraksis.

Forholdet vurderes som avvik fra dagens forventet sikkerhetsnivå og teknisk standard, men det var ikke samme krav på oppførings punktet (TEK07).

Det anbefales allikevel at registrert elektroinstallatør kontrollere installasjonen og vurdere nødvendige tiltak som omkobling til fast tilkobling via bryter/tilkoblingspunkt med korrekt strekkavlastning og kapsling, og utsteder dokumentasjon.

Konsekvens:

Tilkobling via støpsel kan gi økt risiko for varmgang/overbelastning, særlig ved høy belastning over tid eller ved mangelfull kontakt/overgangsmotstand.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.

Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40Amp

Sikringsskap er montert i boden.

Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av Gardermoen Elektro AS.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

2010

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Alle arbeider på elektrisk anlegg er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, i følge eier.

Arbeidene som er utført er nybygging, samt installasjon av varmepumpe og speilbelysning på bad. (Gjort av Aldrin Elektro AS, i følge eier)

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Eier opplyser om at det ikke forekommer at sikringer løses ut.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. 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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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 kapslinger?

Nei

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

Ja

12. 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?

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en EI-sjekk hvor man får en EI-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Avvik:

Rømningsvindu på det ene soverommet fremstår ikke som åpningsbart ved befaring. Leiligheten har imidlertid alternativ rømningsmulighet via intern rømningsvei gjennom entré og tilstøtende rom med utgang til balkong på motsatt side, jf. planskisse. Brannteknisk prosjektering/dokumentasjon (RIBrann) er ikke kontrollert i forbindelse med tilstandsrapporten.

Avvik:

Rekkverkshøyde på balkong er målt til ca. 1,11 m. Rekkverket er for lavt i henhold til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men det anbefales for å redusere fallfare og personskaide.

Årsak:

Rekkverk er utført i henhold til tidligere krav (TEK07).

I henhold til dagens krav og anbefalinger i TEK17 skal rekkverk ha minimum:

- a) 1,2 m høyde der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, målt fra balkongdekket
- b) 1,0 m høyde der nivåforskjellen er inntil 10,0 m

Videre stilles det krav om at åpninger i rekkverk ikke skal overstige 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å innhente brannteknisk dokumentasjon/tegninger som bekrefter godkjent rømningsstrategi. Dersom dokumentasjon foreligger og bekrefter løsning, anses forholdet ivaretatt.

Konsekvens:

Manglende rømningsmulighet via vindu kan redusere personsikkerheten ved brann eller annen nødsituasjon.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for økt fallsikring f.eks. forhøyning/utbedring av rekkverk, i samsvar med dagens anbefalte sikkerhetsnivåer og krav.

Konsekvens:

Avvik på rekkverkshøyde ved stor nivåforskjell kan medføre økt risiko for fallulykker og redusert personsikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

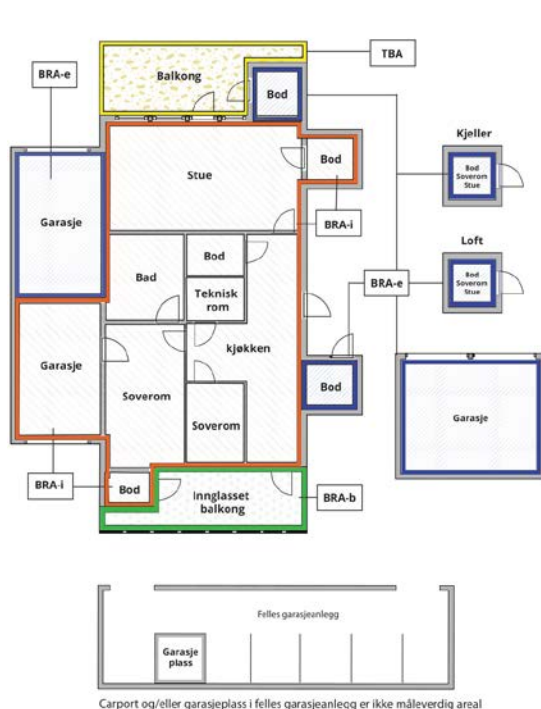
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5.Etasje	93	5		98	30
SUM	93	5			30
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Bad, entré, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3	Bod i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 5,5m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt plantegninger digitalt fra megler. Tegningene er ikke verifisert som byggesakstegninger eller godkjente plantegninger.
Rapportens vurderinger er basert på visuell befarings og tilgjengelige opplysninger.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 31.05.2010. Det er ikke mottatt ferdigattest.

Midlertidig brukstillatelse innebærer at bygget er tillatt tatt i bruk, men at det kan gjenstå arbeider eller dokumentasjon før ferdigattest kan utstedes.

Det er ikke kjent for undertegnede om vilkårene i den midlertidige brukstillatelsen er fullt ut oppfylt eller om ferdigattest senere er gitt.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	77	1340		116	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Støperiveien 8							
Hjemmelshaver							
Soroka Elena Rath							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 5.etasje et svært attraktiv og sentral beliggenhet på Strømmen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.01.2026	Oversendt av selger elektronisk	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	
2	17.01.2026	
3	17.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. 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 fem 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.

PRESISERING

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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 funksjonssprøving 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/UY2129>

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.	
23-0225/25	

Selger 1 navn
Elena Rath Soroka

Gateadresse	
Støperiveien 8	

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/avtalnr.

Document reference: 23-0225/25

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

Initialer selger: ERS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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 skjeggkre 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: ERS

2

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

Beskrivelse

Termomåling/termografering av stikkontakter i regi av sameiet i ca vinter 2011 eller vinter 2012.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ 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 overtakelse.

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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
Elena Rath Soroka	f7cead5ad69a139d8d1fa1 581ef7b58c5665e338	10.01.2026 22:12:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0225/25

- 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

Støperiveien 8

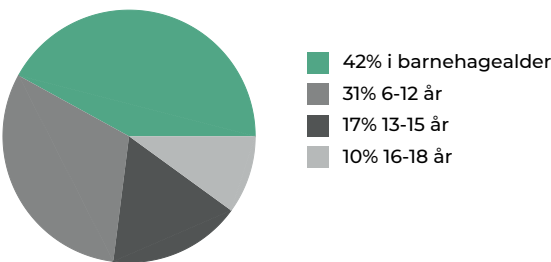
Offentlig transport

🚶 Stasjonsveien	3 min 🚶
Linje 100, 110, 310, 385	0.2 km
🚶 Strømmen stasjon	8 min 🚶
Linje L1	0.6 km
🚶 Oslo S	21 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	19.1 km
✈ Oslo Gardermoen	29 min 🚶

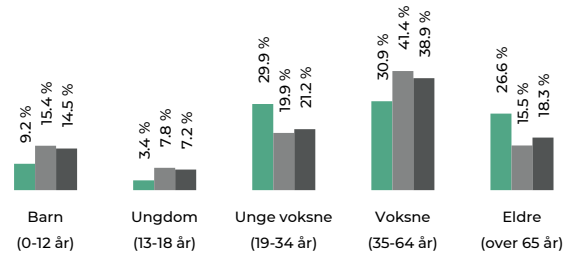
Skoler

Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 kl.)	8 min 🚶
50 elever, 20 klasser	0.6 km
Sagdalen skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
643 elever, 32 klasser	0.7 km
Skjetten skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
739 elever, 43 klasser	2.1 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	17 min 🚶
389 elever, 16 klasser	1.4 km
Stav skole (8-10 kl.)	6 min 🚶
423 elever, 16 klasser	2.7 km
Strømmen videregående skole	14 min 🚶
515 elever, 45 klasser	1.2 km
Lørenskog videregående skole	6 min 🚶
850 elever, 39 klasser	2.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Stalsberg 3	1 558	932
Kommune: Lillestrøm	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Noahs Ark barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
27 barn	0.7 km
Hagan barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
54 barn	0.7 km
Strømmen kommunale barnehage (1-5 ...)	9 min 🚶
87 barn	0.8 km

Dagligvare

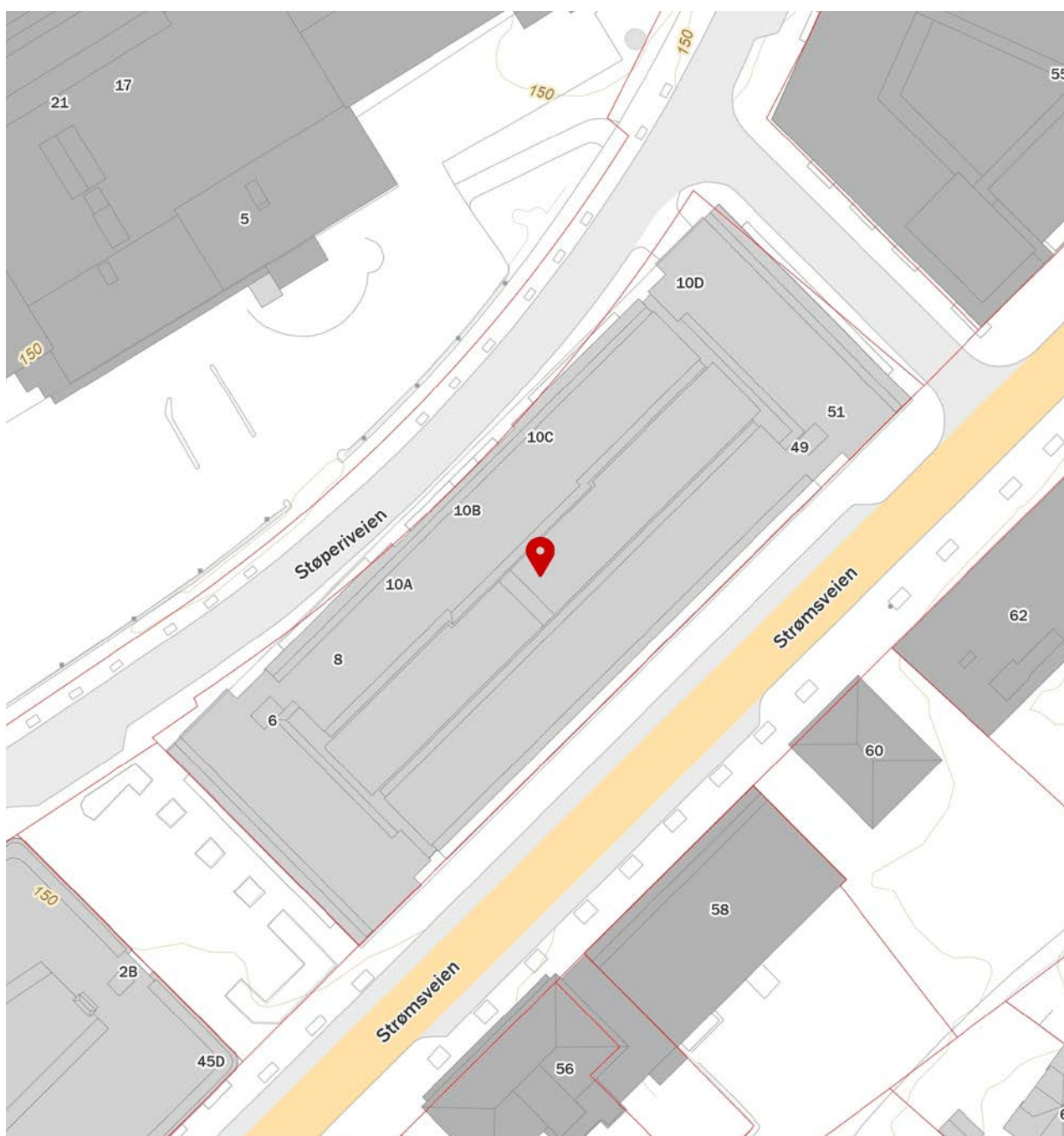
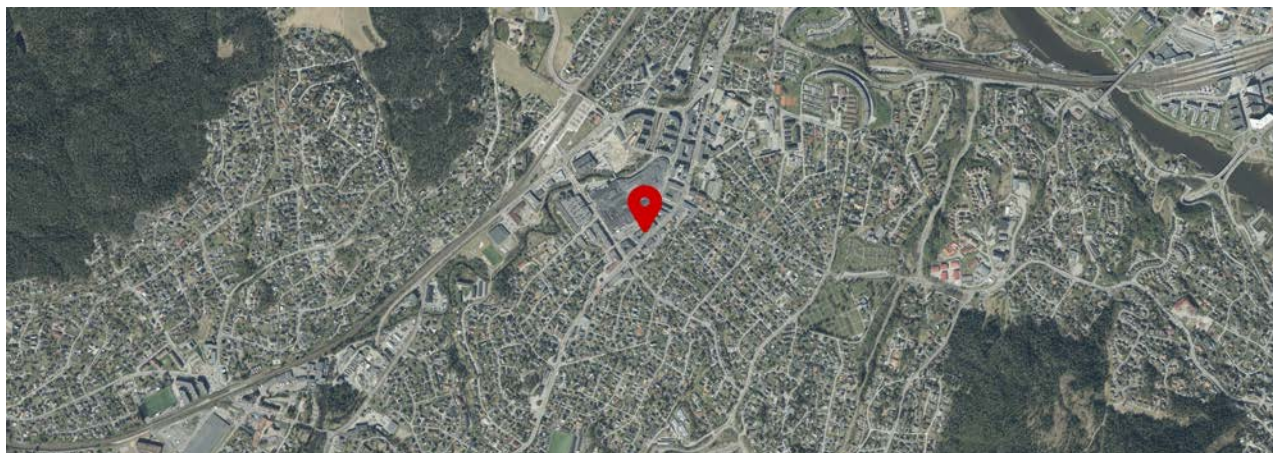
Kiwi Strømmen	1 min 🚶
Rema 1000 Strømmen Storsenter	2 min 🚶

Sport

🏃 Sagdalen barneskole	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
🏃 Vassøyholtet gymsal	10 min 🚶
Aktivitetshall	0.8 km
🏃 Fresh Fitness Strømmen	2 min 🚶
🏃 Just Padel Fjellhamar	5 min 🚶

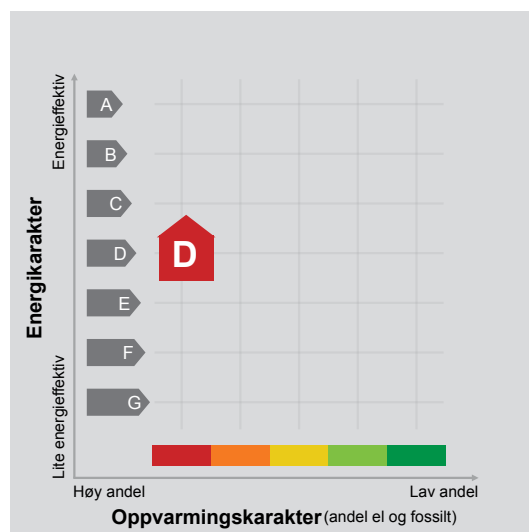


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

Adresse	Støperiveien 8
Postnummer	2010
Sted	STRØMMEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	1340
Seksjonsnummer	116
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	23305194
Bruksenhetsnummer	H0509
Merkenummer	Energiattest-2025-198416
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

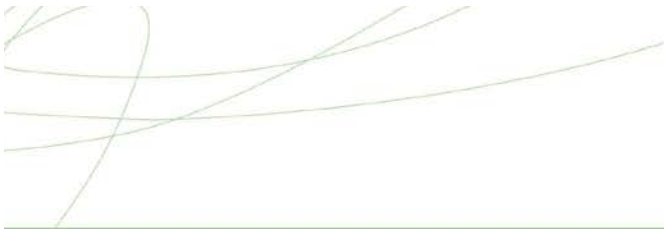
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2010
Bygningsmateriale:
BRA: 93
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking~~ er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Støperiveien 8	23305194	H0509	116	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2010

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	24.03.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	24.03.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	24.03.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	27.03.2017

Areal yttervegger	63 m ²
Areal tak	93 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m ²
Oppvarmet BRA	93 m ²
Totalt BRA	93 m ²
Oppvarmet luftvolum	223 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	185,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,75
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.3.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	34,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	10,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,1 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	114,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 873 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	138,42 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 219 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	138,42 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 873 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 873 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 873 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

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!





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 garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

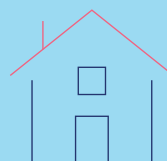
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0225/25

Adresse: Støperiveien 8, 2010 STRØMMEN, gnr. 77, bnr. 1340, snr. 116 i Lillestrøm kommune.

Kontaktperson: Fawad Naimy

Tlf: 452 60 247

Epost: fawad@notar.no

Salgsoppgavedato: 17.01.2026

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/LIVE-BUDGIVNING/