

STRØMMEN

Sagdalsveien 7C



Velkommen til  
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling v/ Sander Svendsen har gleden av å presentere Sagdalsveien 7C Foto: OhShot



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 290 000,-

EIEFORM

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

121 840,-

ANTALL SOVEROM

2

TOTALPRIS

4 411 840,-

ETASJE

1

FELLESKOSTNADER

4 600,- pr. mnd

BYGGEÅR

1975

BRA-I/BRA TOTAL

79/79 kvm

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

2657.8 m<sup>2</sup> (eiet)

# Din megler



## Sander Svendsen

Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

sander.svendsen@emera.no

+47 418 53 331



# Gjennomgående 3-roms selveierleilighet | Markterrasse og hage | Parkeringsplass | Sentralt på Strømmen!

Emera eiendomsmegling v/ Sander Svendsen ønsker velkommen til Sagdalsveien 7C!

En lys og gjennomgående 3-roms leilighet i byggets 1. etasje. Leiligheten byr på en åpen stue- og kjøkkenløsning med kjøkkeninnredning fra Sigdal, laminatgulv og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Fra stuen er det direkte utgang til en markterrasse på ca. 10,6 m<sup>2</sup>. Eiendommen ligger i et rolig og familievennlig boligområde på Strømmen med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport og servicetilbud. En god mulighet for deg som ønsker en lettstelt bolig med fine utearealer i et attraktivt område.

Kvaliteter verdt å merke seg:

- To romslige soverom
- Kort vei til alt
- Parkeringsplass
- Sentral beliggenhet
- Markterrasse

Velkommen til en hyggelig visning - Husk visningspåmelding!



Leiligheten har en sentral beliggenhet på Strømmen.





Plantegning

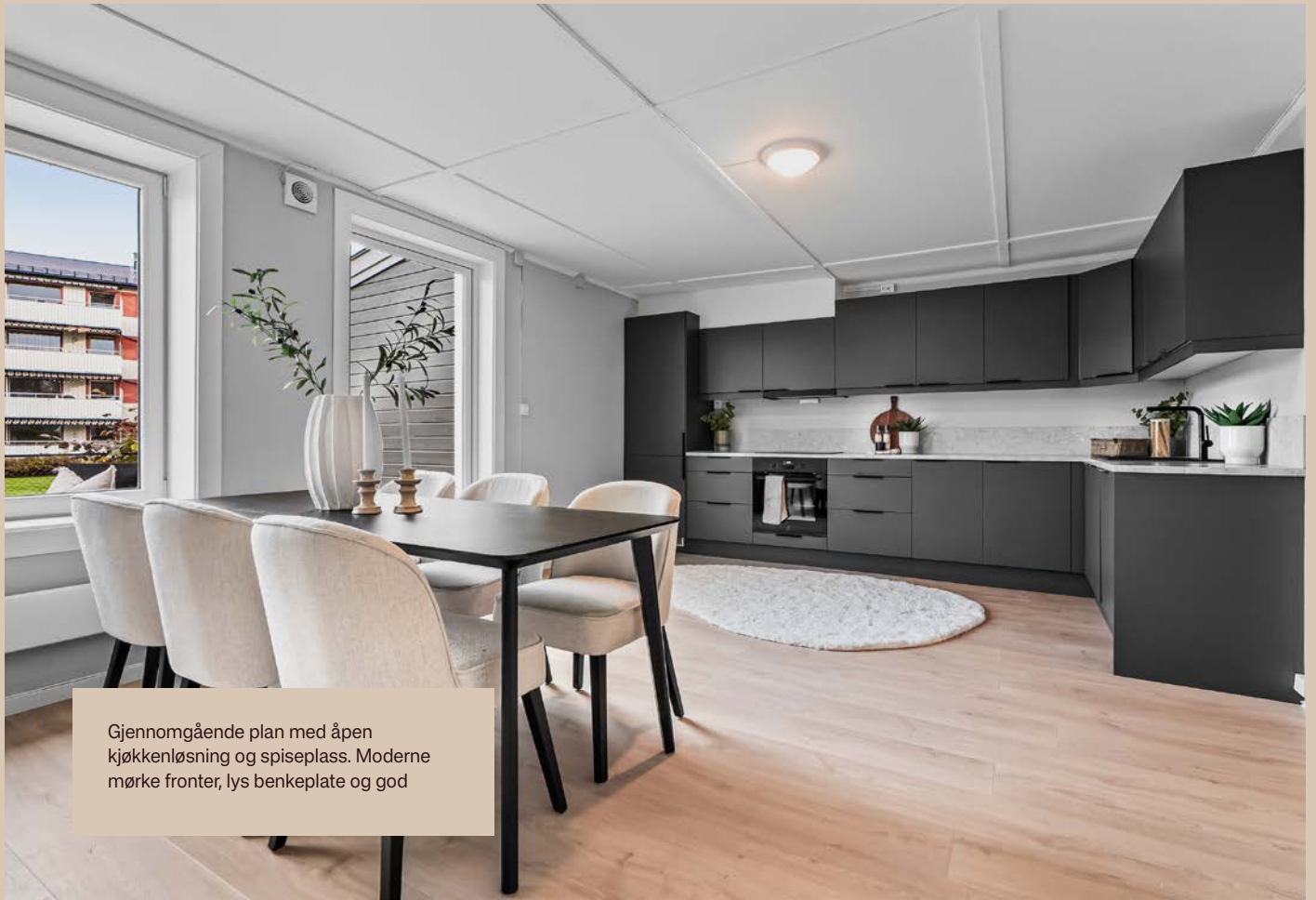
P

Plantegning



Åpen stue- og spisestueløsning med direkte utgang til terrassen. Lyst, luftig og praktisk planløsning.



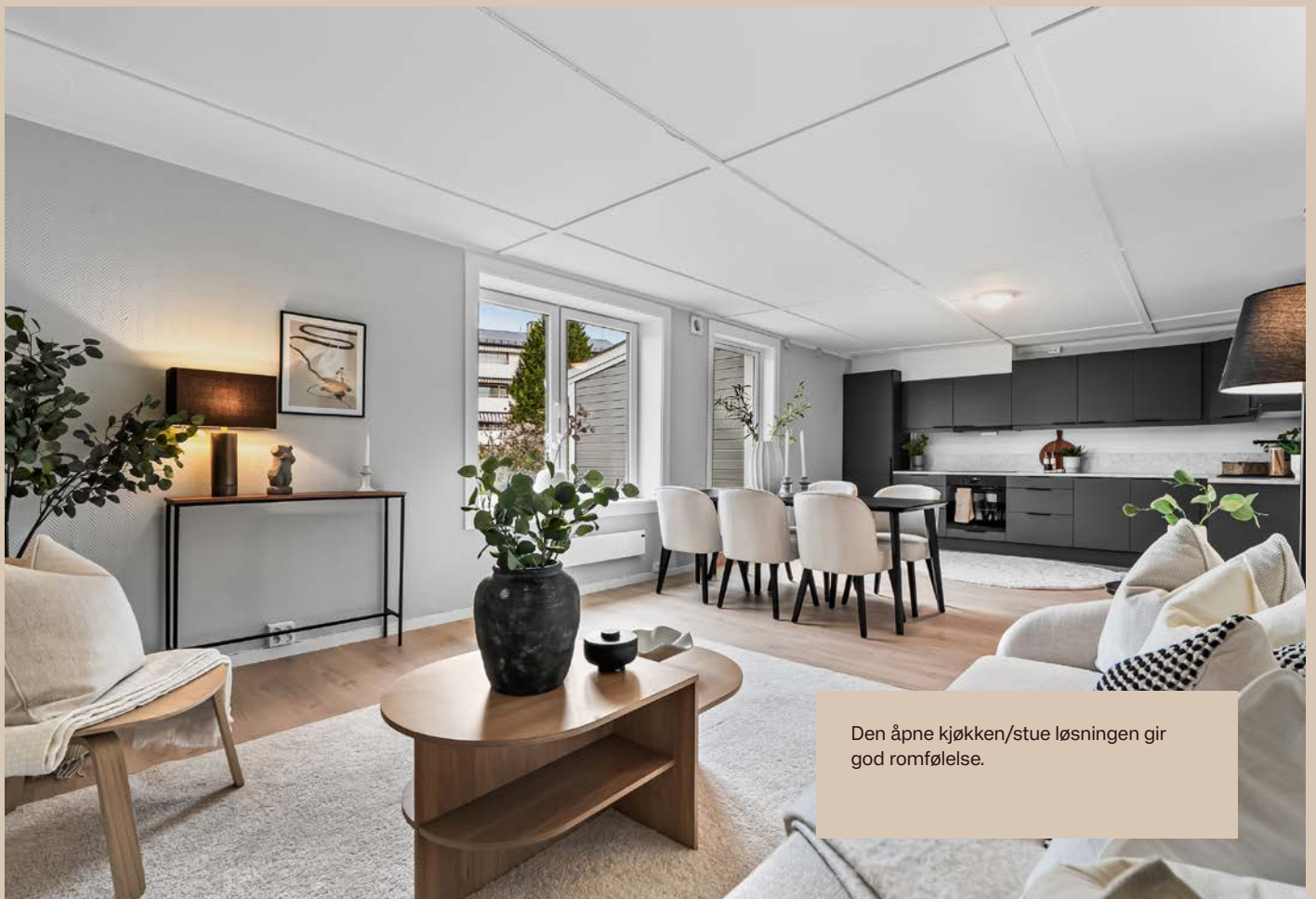


Gjennomgående plan med åpen kjøkkenløsning og spise plass. Moderne mørke fronter, lys benkeplate og god





Detalj.



Den åbne køkken/stue løsningen gir god romfølelse.



Stilrent kjøkken fra Sigdal med slette fronter og overskap som gir et moderne og tidløst uttrykk. Lys









Fra kjøkkenet er det utgang til en nordøst-ventd markterasse.

# Uteområdet

Uteområdet



Nordøst-ventt markterrasse på ca. 10,6 kvm.





Detalj.



Perfekt for sosialt samvær og avslapning

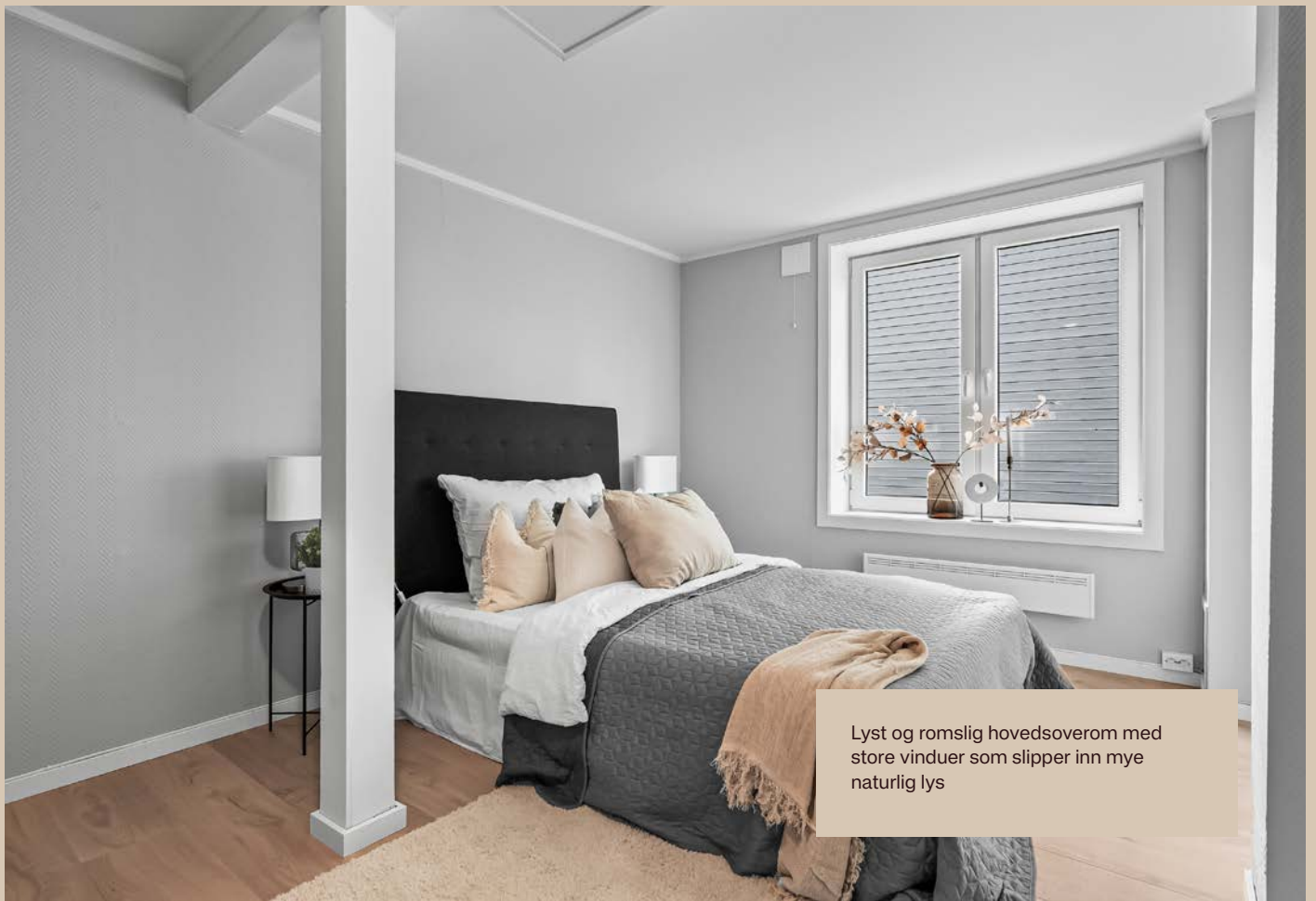




Nyt lange sommerkvelder i rolige omgivelser



Fint opparbeidet uteareal.



Lyst og romslig hovedsoverom med store vinduer som slipper inn mye naturlig lys



Hovedsoverommet lar seg lett innrede etter eget ønske



Fine turmuligheter og lekeplasser i området.



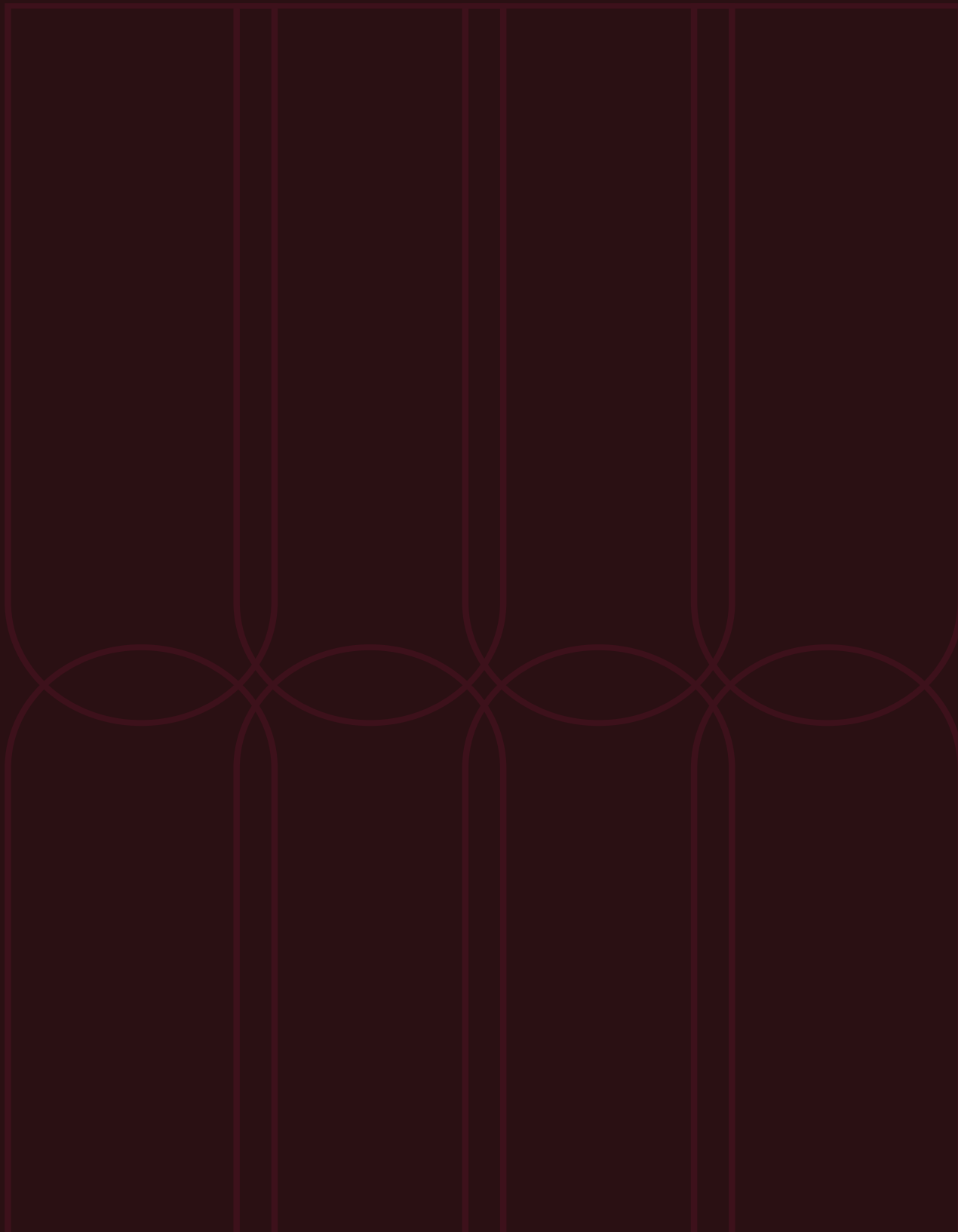
Nærhet til diverse skoler.



Kort vei til Strømmen togstasjon.

SAGDALSVEIEN 7C

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 4 290 000

## Omkostning kjøper

4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

13 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

107 250,- (Dokumentavgift)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

108 340,- (Omkostninger totalt uten

Boligkjøperforsikring)

121 840,- (Omkostninger totalt med Boligkjøperforsikring)

4 398 340,- (Totalpris inkl. omkostninger) uten

Boligkjøperforsikring

4 411 840,- (Totalpris inkl. omkostninger) med

Boligkjøperforsikring

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 4 411 840

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 600,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Fellesutgifter er hovedsakelig estimert med et variabelt beløp pr. kvm. pr. mnd. basert på boligens eierbrøk. Fellesutgiftene dekker normale driftskostnader for sameiet, herunder forsikring (ikke innbo), felles belysning, forretningsførsel, vaktmestertjeneste, trappevask, snømåking m.v.

Endelige fellesutgifter vil bli bestemt av sameiermøtet og vil være avhengig av hvilke tjenester sameiet ønsker

utført i felles regi. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter og fordeles i utgangspunktet etter sameiebrøken. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes med lik fordeling på alle seksjoner, eller etter forbruk. Størrelsen av fellesutgifter vil også være avhengig av endelig antall enheter i prosjektet.

## Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres sameiet samlet. Det må forventes at dette fordeles etter sameieeierbrøk eller at hver enkelt seksjon blir fakturert for sin boenhet direkte fra kommunen.

## Andre kostnader:

Andre utgifter: Andre faste kostnader vil bl.a. være innboforsikring, tv/internett, vedlikehold, strøm og evt. velforening.

Listen er ikke uttømmende.

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 659 110 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 636 440 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere

eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Eiendommen i Sagdalsveien 7C ligger i et etablert boligområde i Sagdalen på Strømmen i Lillestrøm kommune. Området kjennetegnes av en rolig og hyggelig småhusbebyggelse, samtidig som det er kort vei til et bredt utvalg av service- og kollektivtilbud. Beliggenheten kombinerer nærheten til natur og turmuligheter langs Sagelva med enkel tilgang til Strømmen sentrum og regionale transportforbindelser.

Strømmen sentrum og Strømmen Storsenter ligger i kort avstand fra eiendommen. Her finnes et stort utvalg av butikker, serveringssteder, treningssentre og daglige servicetilbud. Fra Strømmen stasjon går det hyppige togavganger til Oslo sentrum med en reisetid på rundt 20 minutter, og området har også gode bussforbindelser.

Sagdalen og områdene langs Sagelva har en lang historie knyttet til industri- og arbeiderbebyggelse. På slutten av 1800-tallet vokste Strømmen frem som et viktig industristed med blant annet Strømmens Værksted og Strømmen Trævarefabrik. I denne perioden ble det oppført flere enkle arbeiderboliger i området for å huse arbeidere som kom til stedet.

På eiendommen hvor Sagdalsveien 7 ligger i dag, lå tidligere de såkalte «Ambgårdene», oppført på 1890-tallet av handelsmannen Johan Amb. Bebyggelsen besto av en liten klynge med tre enkle trehus som fungerte som arbeiderboliger i den tidlige industriperioden på Strømmen. Husene sto frem til slutten av 1950-tallet og er en del av områdets lokalhistorie.

I dag fremstår området som et etablert og attraktivt bomiljø med kort vei til barnehager, skoler, idrettstilbud og rekreasjonsområder. Den rolige nabolagsfølelsen, kombinert med sentrumsnær beliggenhet og gode kommunikasjoner, gjør området godt egnet for utvikling av et hyggelig og skjermet boligutun.

## Offentlig kommunikasjon

Strømmen stasjon, Linje L1 ca. 0.4 km  
Sagdalen skole, Linje 100, 110 ca. 0.4 km  
Lillestrøm stasjon, Buss, flytog, tog ca. 2.4 km  
Oslo S, Totalt 24 ulike linjer ca. 18.8 km  
Hovedøya, Linje B1, B2 ca. 19.9 km

## Parkering

Det følger én biloppstillingsplass på felles område.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2657.8 m<sup>2</sup>

Selger opplyser at utearealene skal vedtektfestes. Dette skal vedtas på et ekstraordinært årsmøte før det blir ført inn i vedtektene.

De utvendige arealene er ikke seksjonert som tilleggsdel grunn. Det skal inngås en avtale om eksklusiv, og avtalen gjelder i maks 30 år fra inngåelsen. Ved utløp av avtalen kan en ny avtale om eksklusiv bruk inngås, men det kan ikke på forhånd avtales noen plikt eller krav om forlengelse av den eksisterende avtalen.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for ominnredning fra lager til bolig datert 26.04.1999.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 26.04.1999.

## Innhold

1. etasje: Entré/gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken, bod/kott

## Areal

BRA - i: 79 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 79 m<sup>2</sup>

TBA: 11 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 m<sup>2</sup> Entré/gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken, bod/kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m<sup>2</sup> Markterrasse

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Utgang til nordøst-vendt markterrasse på ca 10,6 m<sup>2</sup> fra stuen.

Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Flere av vinduene er ikke tegnet inn på tegninger. Bad og soverom har byttet plass. Vegg mellom stue og kjøkken er revet.

## Standard

Entré

Leiligheten har en romslig entré med god plass til både yttertøy og skotøy.

Stue

Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper en luftig og romslig atmosfære. Her er det godt med plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen har du direkte utgang til en markterrasse på ca 10,6 kvm, med plass til både utemøbler og grill.

#### Kjøkken

Leiligheten har et helt nytt kjøkken fra Sigdal med slette fronter og overskap. Benkeplaten er i lys laminat med nedfelt komposittvask. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Electrolux, inkludert oppvaskmaskin, kjølfrys, stekeovn og platetopp, samt avtrekksvifte fra Ecotronic. Løsningen er moderne med rikelig benkeplass og gode oppbevaringsmuligheter, og den åpne planløsningen mot stuen gjør rommet lyst og innbydende.

#### Soverom

Leiligheten har to romslige soverom. Hovedsoverommet byr på god plass til en stor seng og garderobeløsning, og har i tillegg en praktisk innvendig bod som gir ekstra lagringsmuligheter. Det andre soverommet er også romslig, med god plass til både seng og garderobe.

#### Bad

Badet er delvis flislagt, med malte veggflater og varmekabler i gulvet. Det er utstyrt med dusjkabinett, servantinnredning, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: M-Takst AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

## Bebyggelsen

Noahs Ark barnehage (1-5 år) ca. 0.4 km

Bråtejordet barnehage (1-6 år) ca. 0.6 km

Sagelva barnehage (1-5 år) ca. 0.8 km

Sagdalen skole (1-7 kl.) ca. 0.4 km

Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 kl.) ca. 0.6 km

Skjetten skole (1-7 kl.) ca. 1.5 km

Bråtejordet skole (8-10 kl.) ca. 0.8 km

Stav skole (8-10 kl.) ca. 2.2 km

Strømmen videregående skole ca. 0.9 km

Lørenskog videregående skole ca. 3.3 km

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Boligbygg over 1 etasje med innredet loftsetasje. Ukjent fundamentering og grunnforhold. Yttervegger utvendig kledd med liggende panel og saltakskonstruksjon tekket med takstein.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Bygningsdeler med TG2:

#### Radon

Det er avvik: Det er ukjent om det er utført radonmålinger, og om bygget har radonsperre eller kompensere tiltak.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger for å kartlegge om det evt bør eller må gjennomføres tiltak mot radongass.

#### Bad

##### Overflater gulv

Det er avvik: Dagens krav til fall på 25 mm (høydeforskjell) fra flis ved terskel til topp slukrist er ikke oppfylt.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell oppussing, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

#### Bad

##### Sluk, membran og tettesjikt

Det er avvik: Ved inspeksjon av sluk lot det seg ikke påvise om eller hvordan evt membran/tettesjikt er avsluttet under klemring eller til sluk. Membran/tettesjikt på vegger, ved terskel og ved gjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever destruktive inngrep.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. Tettesjikt har en alder som tilsier at det er kort/liten gjenværende restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller

lignende forhold som utvikles over tid. Med bakgrunn i alderen kan ikke lekkasjesikkerheten til våtrommet verifiseres og bør etableres på nytt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom for å unngå oppfylling.

#### Bad

##### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er avvik: Ved hulltakning ble det avdekket forhøyede fuktverdier på gipsplate mot bad.

Tiltak: Selger opplyser at det er foretatt lokal utbedring i området ved hulltakningen. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det gjennomføres større og ytterligere undersøkelser for utelukke evt fukt andre steder i konstruksjonen.

#### Tekniske installasjoner

##### Vannledninger

Det er avvik: Det vurderes til at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men eldre vannrør av kobber har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. I forbindelse med oppussing av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Tekniske installasjoner

##### Avløpsrør

Det er avvik: Det vurderes til at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. I forbindelse med oppussing av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Tekniske installasjoner

##### Varmtvannstank

Det er avvik: Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Varmtvannsberederen er kun tilkoblet med stikkontakt.

Tiltak: Det må monteres fast tilkobling for varmtvannsbereder for å tilfredstille dagens krav og unngå varmegang i kontakten.

#### Tekniske installasjoner

##### Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Norsk Standard 3600:2018 som legges til grunn for denne vurderingen setter krav til enten dokumentasjon eller kontrollrapporter av det elektriske anlegget.

Selger innehar hverken dokumentasjon eller kontrollrapporter. Grunnet manglende dokumentasjon/samsvarserklæringer på deler eller hele det elektriske anlegget samt ingen kontrollrapport for leiligheten settes tilstandsgrad til 2. Det anbefales en kontroll av det elektriske anlegget av fagkyndig personell.

Sikringssskap plassert i entré.

Automatsikringer med jordfeilbryter.

63A Hovedsikring og bryter med 8 fordelingskurser.

Bygningsdeler med TG3:

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 10 mm i entré og på det store soverommet, ca 15 mm på det minste soverommet samt ca 25 mm i kjøkkendel og ca 42 mm i stuen.

Delvis flislagt bad med malte veggflater og varmekabler, dusjkabinett, gulvstående servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

Overflater og innredninger er nylig pusset opp.

Tettesjiktets alder og tilstand er usikker, og dagens konstruksjon tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav til våtrom. Det anbefales derfor at badets tettesjikt/membran oppgraderes før videre bruk for å unngå potensielle følgeskader som følge av fukt eller lekkasje grunnet manglende tettesjikt. Det gjøres oppmerksom på at selv om overflater vurderes til tilstandsgrad 1, vil det fremdeles være forhold som blant annet alder på underliggende konstruksjoner og tettesjikt/membran som utgjør at hele konstruksjonen vurderes til tilstandsgrad 2. Ved vurdering av bygningsdeler på badrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år. Den anbefalte brukstiden på badet vurderes til å ha passert så det må påregnes oppussing av bad. Ved videre bruk av badet før en eventuelt oppussing/oppgradering anbefales det at det fortsettes å dusje i lukket kabinett med avløp ført direkte til sluk.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Sagdalsveien 7C, 2010 STRØMMEN

Gnr. 78, bnr. 9, snr. 13, ideell andel 1/1 i Lillestrøm kommune.

### Selger

Sagdalsveien 7 AS

## Sameie

Sagdalsveien 7 AS

Organisasjonsnummer: 956631769

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

## Energiklasse

Ikke angitt

## Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket i forbindelse med salget. Det gjøres oppmerksom på at kjøper kan få utarbeidet en energiattest på selgers regning, innen ett år etter at avtalen om salg er inngått.

## Oppvarming

Varmtvannstank på 194L fra 2023 er plassert på badet. Varmekabler på bad.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Gjeldende reguleringsbestemmelser:

Id: 008/56

"Regulering- og bebyggelsesplan for Sagdalsveien 9-11-13" - reg. best som Strømmenplanen av 1953. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

## Tinglyste heftelser

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

3205/78/9/13:

06.07.1898 - Dokumentnr: 14 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1907 - Dokumentnr: 10 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2011 - Dokumentnr: 210101 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 13

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 2/37

01.01.2020 - Dokumentnr: 226540 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0231 Gnr:78 Bnr:9 Snr:13

01.01.2024 - Dokumentnr: 157763 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:78 Bnr:9 Snr:13

22.04.2026 - Dokumentnr: 439647 - Reseksjonering

Snr: 13

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 2/39

Deling av seksjon

Endring av tilleggsdel

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen.

Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Selger opplyser at utearealene skal vedtektfestes. Dette skal vedtas på et ekstraordinært årsmøte før det blir ført inn i vedtektene.

De utvendige arealene er ikke seksjonert som tilleggsdel grunn. Det skal inngås en avtale om eksklusiv, og avtalen gjelder i maks 30 år fra inngåelsen. Ved utløp av avtalen kan en ny avtale om eksklusiv bruk inngås, men det kan ikke på forhånd avtales noen plikt eller krav om forlengelse av den eksisterende avtalen.

Av matrikkelbrevet fremgår det at det ble gitt rammetillatelse på eiendommen 27.09.1923. Det er vanskelig å fastslå eksakt byggeår da det ikke foreligger noe ytterligere informasjon.

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterrett i den enkelte eierseksjon,

begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Megler opplyser at vedlagte plantegning avviker fra opprinnelig godkjent byggetegning for ominnredning fra lager til bolig. I dagens planløsning er badet plassert der soverommet er vist på byggetegningen, mens soverommet er etablert der badet opprinnelig er tegnet inn.

# Kontrakts- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsopgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger  
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold

til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

#### Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

#### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har

påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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 avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmevlere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmevlere 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 Emera eiendomsmevling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 37 500,00

Kommunal info kr 1 875,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 12 437,50

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 6 250,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 1 250,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 0,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 31 712,50 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Sander Svendsen

Salgsleder | Eiendomsmevler | Partner

[sander.svendsen@emera.no](mailto:sander.svendsen@emera.no)

Tlf: 418 53 331

## Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660  
Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA  
Tlf: 638 40 001

## Salgsoppgavedato

13.05.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SAGDALSVEIEN 7C

# VEDLEGG



# Tilstandsrapport

📍 Sagdalsveien 7 C, 2010 STRØMMEN

📖 LILLESTRØM kommune

# gnr. 78, bnr. 9, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m<sup>2</sup> BRA-i: 79 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.11.2025

Rapportdato: 01.12.2025

Oppdragsnr.: 20409-25235

Referansenummer: LF1789

Autorisert foretak: M-Takst AS



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



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

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

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

### Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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
- etasjeklillere
- 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
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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

Boligbygg over 1 etasje med innredet loftsetasje. Ukjent fundamentering og grunnforhold. Yttervegger utvendig kledd med liggende panel og saltakskonstruksjon tekket med takstein.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

## Boligbygg med flere boenheter

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har gjennomgående laminatgulv i oppholdsrom. Veggflater med malt betong/mur, tapet og malte panelplater. Malte slette takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,32 m.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Delvis flislagt bad med malte veggflater og varmekabler, dusjkabinett, gulvstående servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Overflater og innredninger er nylig pusset opp. Tettesjiktets alder og tilstand er usikker, og dagens konstruksjon tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav til våtrom. Det anbefales derfor at badets tettesjikt/membran oppgraderes før videre bruk for å unngå potensielle følgeskader som følge av fukt eller lekkasje grunnet manglende tettesjikt. Det gjøres oppmerksom på at selv om overflater vurderes til tilstandsgrad 1, vil det fremdeles være forhold som blant annet alder på underliggende konstruksjoner og tettesjikt/membran som utgjør at hele konstruksjonen vurderes til tilstandsgrad 2. Det må dusjes i lukket kabinett med avløp ført direkte i sluk før oppussing/oppgradering.

Ved vurdering av bygningsdeler på badet legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år. Den anbefalte brukstiden på badet vurderes til å ha passert så det må påregnes oppussing av bad. Ved videre bruk av badet før en eventuelt oppussing/oppgradering anbefales det at det fortsettes å dusje i lukket kabinett med avløp ført direkte til sluk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter og overskap. Lys laminat benkeplate med nedfelt komposittvask og ett-greps armatur i sort. Integreerte hvitevarer fra Electrolux som oppvaskmaskin, kjølfry, stekeovn og platetopp samt avtrekksvifte fra Ecotronic

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.  
Hovedstoppekran er plassert på badet.  
Synlig avløpsrør i plast.  
Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med tilluft via

ventiler i yttervegg.

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap. Opplegg for vaskemaskin på badet. Varmtvannstank på 194L fra 2023 er plassert på badet. Sikringsskap plassert i entré. Automatsikringer med jordfeilbryter. 63A Hovedsikring og bryter med 8 fordelingskurser. Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

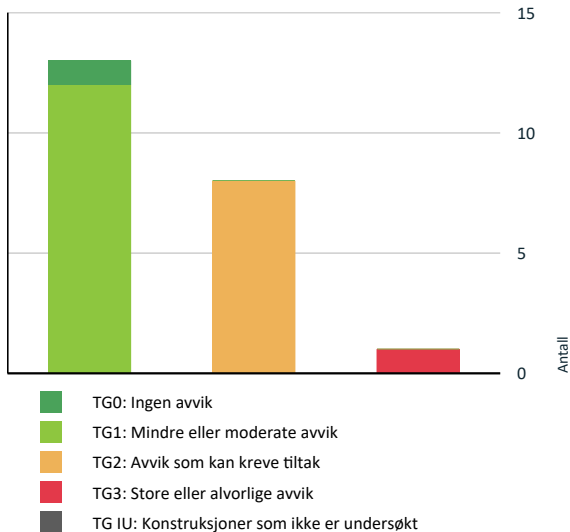
## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Flere av vinduene er ikke tegnet inn på tegninger. Bad og soverom har byttet plass. Vegg mellom stue og kjøkken er revet.

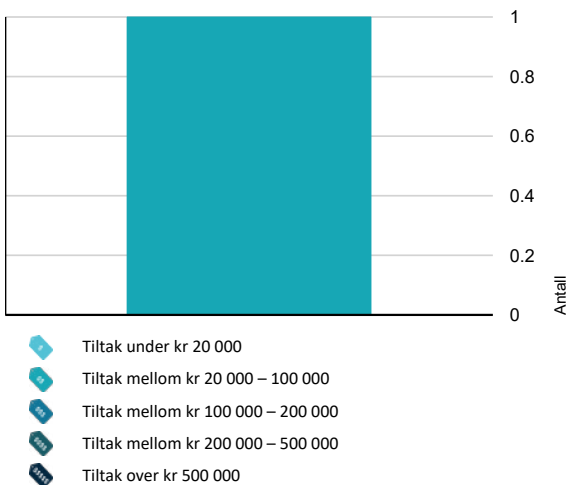
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholdning av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningsfaglig kompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)


! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)


! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Kommentar

Foreløpig ukjent byggeår. Foreligger ferdigattest fra ominnredning fra lager til bolig i 1995

### Standard

Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

### Vedlikehold

Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

PVC vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2009. Vinduene er generelt innadslående.

### TG 1 Dører

Malt inngangsdør i tre med glassfelt. Døren er utadslående.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2022. Døren er utadslående og kan låses i åpen stilling.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse i impregneret treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca 1,00 m.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Leiligheten har gjennomgående laminatgulv i oppholdsrom. Veggflater med malt betong/mur, tapet og malte panelplater. Malte slette takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,32 m.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre. Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 10 mm i entré og på det store soverommet, ca 15 mm på det minste soverommet samt ca 25 mm i kjøkkendel og ca 42 mm i stuen.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat er basert på en evt flytavretting. Nye overflater og andre forhold som påvirkes av avrettingen er ikke hensyntatt. Det er ikke foretatt kontroll av bæreevnen til bjelkelaget.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 Radon

Det er ukjent om det er utført radonmålinger, og om bygget har radonsperre eller kompensierende tiltak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent om det er utført radonmålinger, og om bygget har radonsperre eller kompensierende tiltak.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å kartlegge om det evt bør eller må gjennomføres tiltak mot radongass.

## Krypkjeller

På forespørsel til rekvirent om bygget har krypkjeller er det ikke gitt tilbakemelding på bygget har dette.

### TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har slette innerdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

Delvis flislagt bad med malte veggflater og varmekabler, dusjkabinett, gulvstående servantinredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Overflater og innredninger er nylig pusset opp. Tettesjiktets alder og tilstand er usikker, og dagens konstruksjon tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav til våtrom. Det anbefales derfor at badets tettesjikt/membran oppgraderes før videre bruk for å unngå potensielle følgeskader som følge av fukt eller lekkasje grunnet manglende tettesjikt. Det gjøres oppmerksom på at selv om overflater vurderes til tilstandsgrad 1, vil det fremdeles være forhold som blant annet alder på underliggende konstruksjoner og tettesjikt/membran som utgjør at hele konstruksjonen vurderes til tilstandsgrad 2.

Ved vurdering av bygningsdeler på badet legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år. Den anbefalte brukstiden på badet vurderes til å ha passert så det må påregnes oppussing av bad. Ved videre bruk av badet før en eventuelt oppussing/oppgradering anbefales det at det fortsettes å dusje i lukket kabinett med avløp ført direkte til sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malte slette vegg og takflater.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Lyse 60x60cm fliser på gulvet.

–

Gulvet er anlagt uten fall til sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dagens krav til fall på 25 mm (høydeforskjell) fra flis ved terskel til topp slukrist er ikke oppfylt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuelt oppussing, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre plastsluk plassert under dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av sluk lot det seg ikke påvise om eller hvordan evt membran/tettesjikt er avsluttet under klemring eller til sluk.

Membran/tettesjikt på vegger, ved terskel og ved gjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever destruktive inngrep.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tettesjikt har en alder som tilsier at det er kort/liten gjenværende restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Med bakgrunn i alderen kan ikke lekkasjesikkerheten til våtrommet verifiseres og bør etableres på nytt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtzone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom for å unngå oppfylling.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett med termostatstyrt dusjbatteri og hånddusj. Veggmontert servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom. Gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltakning fra tilstøtende soverom mot badet for å undersøke etter fukt, sopp/mugg eller avvik i konstruksjonen.

hulltakning fra tilstøtende soverom mot badet ble

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltakning ble det avdekket forhøyede fuktverdier på gipsplate mot bad.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selger opplyser at det er foretatt lokal utbedring i området ved hulltakningen. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det gjennomføres større og ytterligere undersøkelser for utelukke evt fukt andre steder i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Bilde viser forhøyede fuktverdier før utbedring.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter og overskap. Lys laminat benkeplate med nedfelt komposittvask og ett-greps armatur i sort. Integreerte hvitevarer fra Electrolux som oppvaskmaskin, kjølfrys, stekeovn og platetopp samt avtrekksvifte fra Ecotronic

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.  
Hovedstoppekran er plassert på badet.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

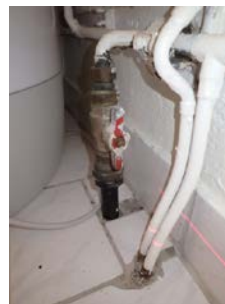
Det vurderes til at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men eldre vannrør av kobber har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

I forbindelse med oppussing av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



#### TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vurderes til at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

I forbindelse med oppussing av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med tilluft via ventiler i yttervegg.

#### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap. Opplegg for vaskemaskin på badet.

#### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 194L fra 2023 er plassert på badet.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Varmtvannsberederen er kun tilkoblet med stikkontakt.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres fast tilkobling for varmtvannsbereder for å tilfredstille dagens krav og unngå varmegang i kontakten.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Norsk Standard 3600:2018 som legges til grunn for denne vurderingen setter krav til enten dokumentasjon eller kontrollrapporter av det elektriske anlegget.

Selger innehar hverken dokumentasjon eller kontrollrapporter. Grunnet manglende dokumentasjon/samsvarserklæringer på deler eller hele det elektriske anlegget samt ingen kontrollrapport for leiligheten settes tilstandsgrad til 2. Det anbefales en kontroll av det elektriske anlegget av fagkyndig personell.

Sikringsskap plassert i entré.  
Automatsikringer med jordfeilbryter.  
63A Hovedsikring og bryter med 8 fordelingskurser.

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ikke svart opp av revirent.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ikke svart opp av revirent.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ikke svart opp av revirent.**
- 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?  
**Ikke svart opp av revirent.**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ikke svart opp av revirent.**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ikke svart opp av revirent.**

### Generelt om anlegget

- 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**

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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?  
**Ja Det anbefales en grundig kontroll av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger dokumentasjon på en nylig utført kontroll eller på selve utførelsen. Dette kan bidra til å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller dagens sikkerhetskrav.**

## 1 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

–

Selger må påse at lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

# 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

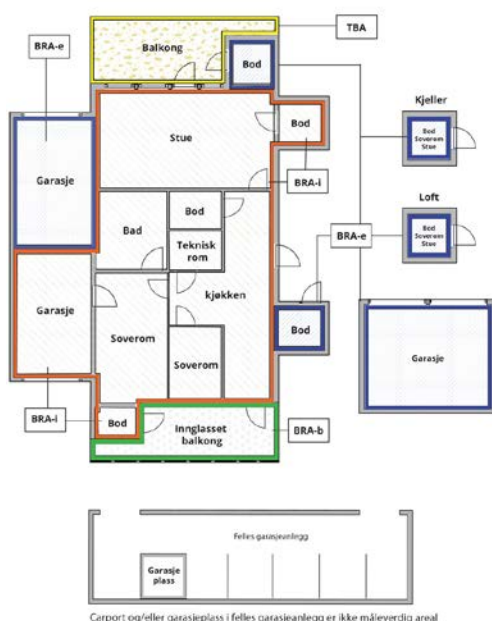
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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 måleverdig 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 målering 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	79			79	11	1	80
<b>SUM</b>	<b>79</b>				<b>11</b>	<b>1</b>	<b>80</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>79</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken, bod/kott		

### Kommentar

Utgang til nordøst-ventd markterrasse på ca 10,6 m<sup>2</sup> fra stuen.

Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Flere av vinduene er ikke tegnet inn på tegninger. Bad og soverom har byttet plass. Vegg mellom stue og kjøkken er revet.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se øvrige punkter i rapporten.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det gjøres oppmerksom på at trapperom er egen branncelle og skal være brannrett til alle tilstøtende rom/leiligheter. Tetthet til trapperom fra bod er ikke undersøkt videre da det ikke er foretatt destruktive inngrep.

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>78</b>	<b>1</b>

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Innbyggde/plassbyggde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2025	Thomas Madsen	Takstingeniør
31.10.2025	Thomas Madsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	78	9		13	2658 m <sup>2</sup>	Statens kartverk	Ikke relevant

### Adresse

Sagdalsveien 7 C

### Hjemmelshaver

Sagdalsveien 7 AS

### Kommentar

Andel fellesformue/-gjeld er ikke undersøkt

### Boligselskap

Sagdalsveien 7 AS

### Eierandel

2 / 37

### Organisasjonsnr

956631769

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sagdalsveien 7 AS på Strømmen.

Gjennomgående 3-roms leilighet med åpen stue/kjøkken løsning beliggende i byggets 1. etasje. Eiendommen ligger i et rolig, attraktivt og familievennlig boligområde i Strømmen i Lillestrøm kommune. Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket i fredelige og grønne omgivelser. Det er nærhet til skoler, barnehager, servicetilbud og rekreasjonsområder.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Opparbeidet tomt på 2658 m<sup>2</sup> med asfaltert adkomst.

### Tinglyste/andre forhold

Det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner for sameiet.

### Parkeringsforhold

Oppmerkede biloppstillingsplasser på tomten.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.12.2025	Oversendt etter befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.11.2025	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.12.2025	

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 bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningsakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges 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.

- Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold 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.

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/LF1789>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Nabolagsprofil

Sagdalsveien 7C - Nabolaget Sagdalen - vurdert av 30 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Sagdalen skole Linje 100, 110	6 min	0.5 km
Strømmen stasjon Linje L1	6 min	0.4 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	6 min	2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min	19 km
Hovedøya Linje B1, B2	22 min	20.1 km

## Skoler

Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	6 min	0.5 km
Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 k... 51 elever, 21 klasser	8 min	0.6 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	18 min	1.6 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	10 min	0.8 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	5 min	2.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	11 min	0.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min	3.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



## Kvalitet på skolene

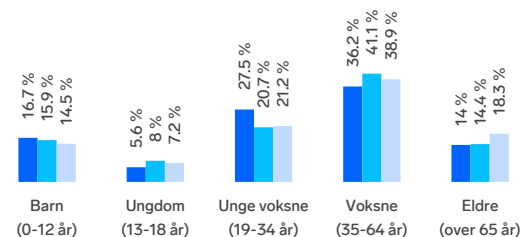
Veldig bra 75/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagdalen	1 783	851
Skedsmørket	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min	0.5 km
Bråtejordet barnehage (1-6 år) 129 barn	9 min	0.7 km
Sagelva barnehage (1-5 år) 183 barn	10 min	0.8 km




## Dagligvare

Coop Extra Strømmen	5 min
Kiwi Strømmen	9 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler






-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Tog

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 89/100

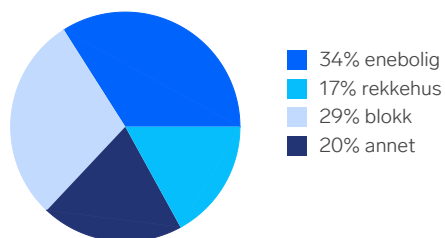
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 84/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 84/100





## Sport

-  Sagdalen barneskole 5 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  Stalsberg skole 9 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km
-  Fresh Fitness Strømmen 11 min 
-  Just Padel Fjellhamar 6 min 

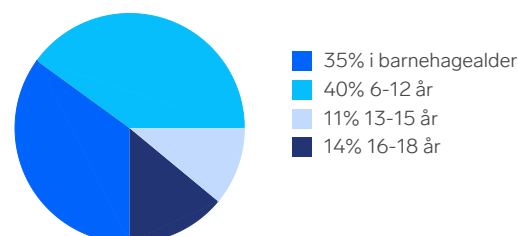
## Boligmasse



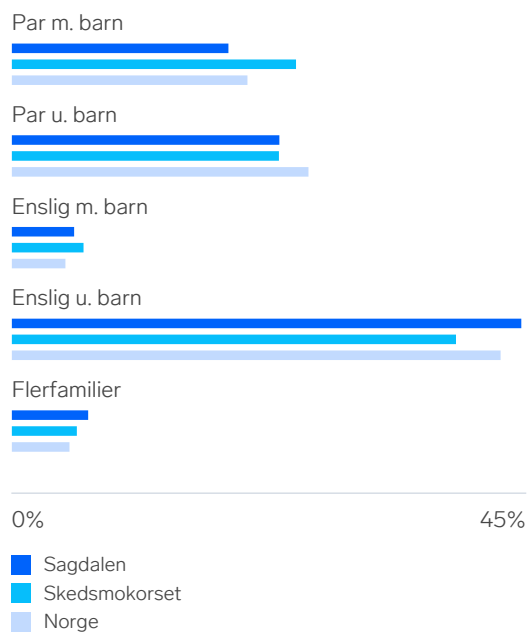
## Varer/Tjenester

-  Strømmen Storsenter 10 min 
-  Ditt Apotek Strømmen 10 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

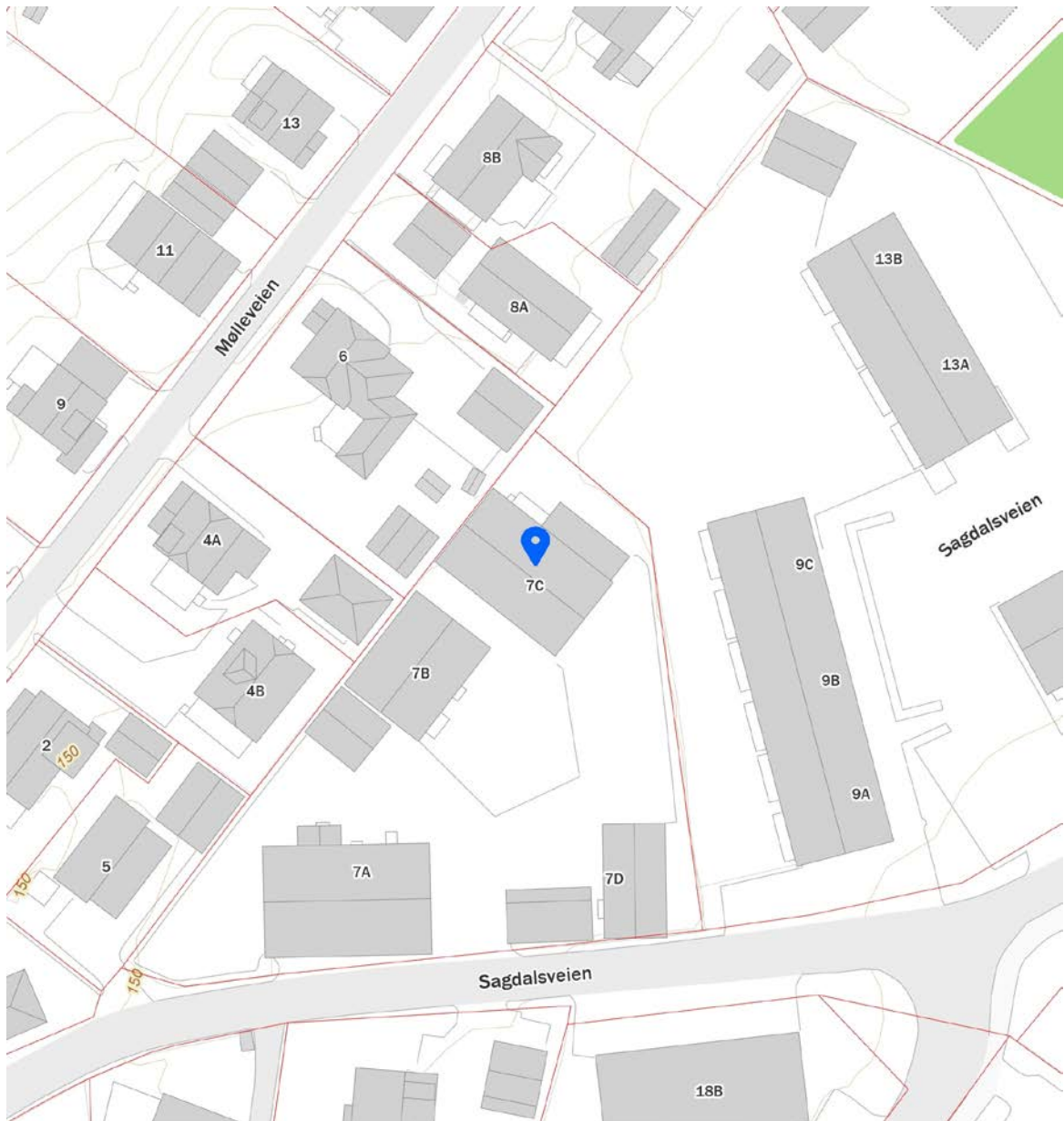
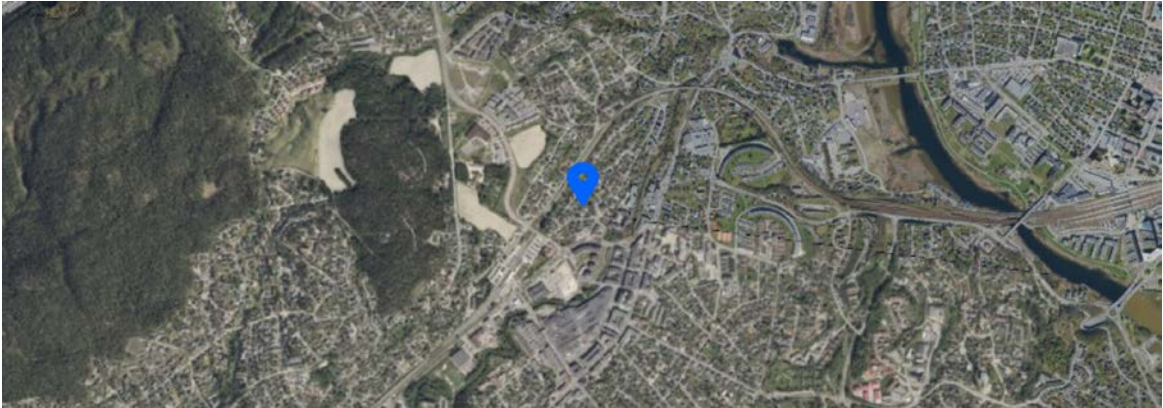


## Familiesammensetning



## Sivilstand

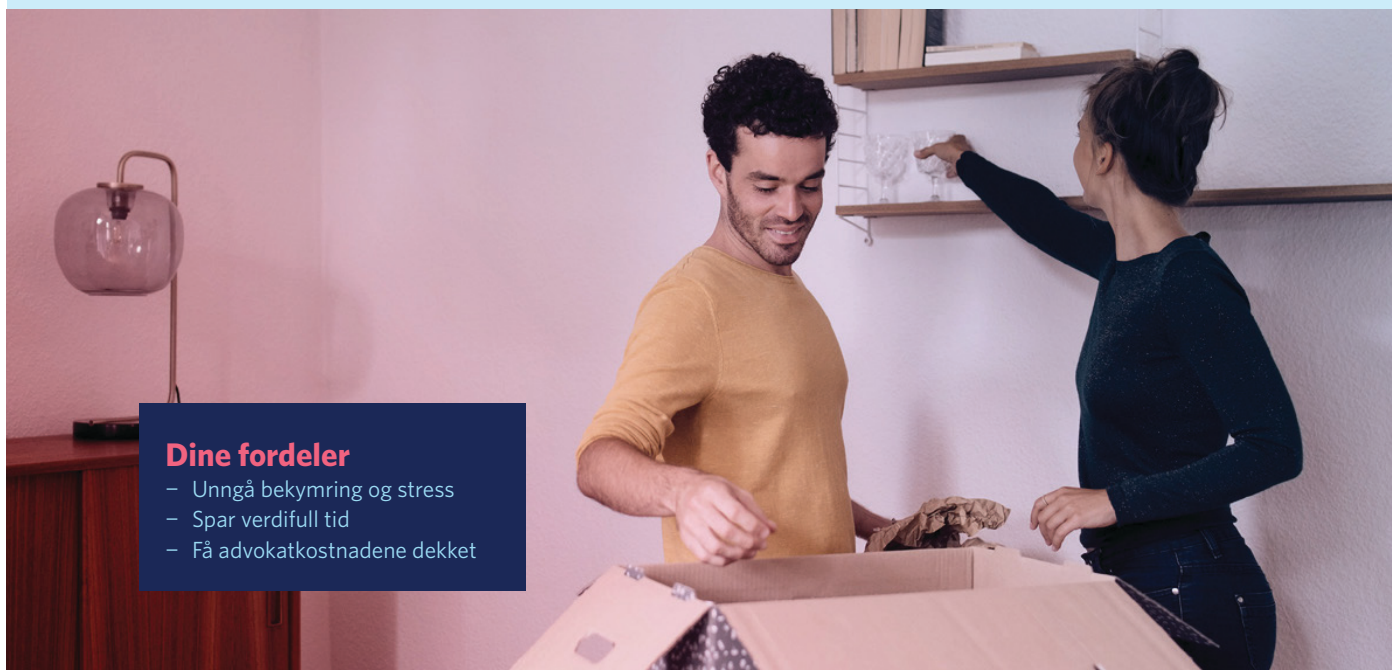
		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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 2026

# 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 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## SKEDSMO KOMMUNE

---

Knut Bjerke  
Sagdalsveien 7 a  
2010 STRØMMEN

### FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidets art: Ominnredning fra lager til bolig                      B.sak. nr.: 794/95

Byggherre:    Knut Bjerke AS

Byggeadresse:    Sagdalsveien 7 c                      G.nr.: 78    Bnr: 9

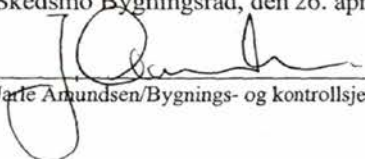
Byggets gr.flate:    213 m<sup>2</sup>                      Ant.etg.: 2    Ant. leil. 3

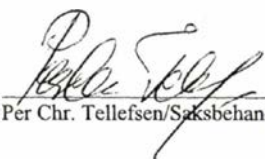
Prim. bruksareal:    305 m<sup>2</sup>

Tatt i bruk:    17.10.95                      Midlt.innfl.dato: -

**Merknader:** *Arealer korrigert i h.t. gjeldende tegninger*

Skedsmo Bygningsråd, den 26. april 1999

  
Jørgen Amundsen/Bygnings- og kontrollsjef

  
Per Chr. Tellefsen/Saksbehandler

Kopi til:  
Driftsavdelingen  
Feiermesteren  
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen  
Ansvarshavende (Per Johansen, Str. Ihlens vei 23, 2010 STRØMMEN)



**SKEDSMO KOMMUNE**  
-møtestedet på Romerike

BJERKE A/S  
STR. IHLENSVEI 23  
2010 STRØMMEN

Deres ref. og dato

Vår ref. og dato

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for:

Arbeidets art: Ominnr. av eks.bygning til boligformål. Sak <sup>794</sup>~~749~~/95.

Byggherre: Bjerke A/S

Byggeadr.: Sagdalsveien 7 C

G.nr: 78 B.nr:9

Byggets grunnflate: 157 m<sup>2</sup>

Ant.etg : 2 Ant.leil. 3

Bruksareal: ~~323~~ m<sup>2</sup> <sup>305</sup>  
<sup>283 m<sup>2</sup></sup>

Brutto gulvareal: ----- m<sup>2</sup>

Tatt i bruk: 17.10.95

**ANMERKNINGER:**

- ✓ -Det er ikke innlevert anmeldelse på stålpipe, disse må anmeldes snarest. *Er ikke anmeldt 2. 18/6. 96. EV anmeldt pr. 26/7. 99*
- ✓ -Husnummerskilt var ikke montert. *OK*
- ✓ -Brannsslanger og røykvarsler var montert.
- ✓ -Utvendig hovedstoppekranskilt skal monteres. *OK*
- ✓ -Noen småarbeider igjennstår.

**GJENSTÅENDE ARBEIDER MÅ UTFØRES OG FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDES INNEN 01.10.96.**

Skedsmo Bygningsråd, den 14.06.96.



Svein Bangsund  
Bygningssjef



Alex Alexandersen  
Avdelingsingeniør

Kopi til: Driftsavdelingen  
Feiermesteren  
Ansvarshavende  
Sanitærinstallatør

Postadresse:	Besøksadresse:	Sentralbord:	Telefax:	Bankgiro:	Postgiro:
Postboks 313, 2001 Lillestrøm	Jonas Liesgt. 18, 2000 Lillestrøm	63 89 01 00	63 89 05 90	7101.05.02572	0805 5348503

25, - 5/1.76

## Approbasjon

J. nr. 3899/74

Sak nr. 28/75

Ad. Byggeomeldelse av 29/11.74 på nye vinduer og utvendig panel på uthus/lagerbygning.

Byggested Sagdalsveien 7, gnr. 78, bnr. 9

Eier Bjørn Kjus Anmelder

Byggemelding med vedlagte ..... stk. tegninger godkjennes under forutsetning av at gjeldende bygningslov, med tillegg og forandringer og byggeforskrifter, bygningsvedtektene for Skedsmo samt følgende spesielle betingelser følges:

### BYGGEARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR BYGGETILLATELSESKORT ER LØST.

#### Før byggetillatelseskort utstedes, må:

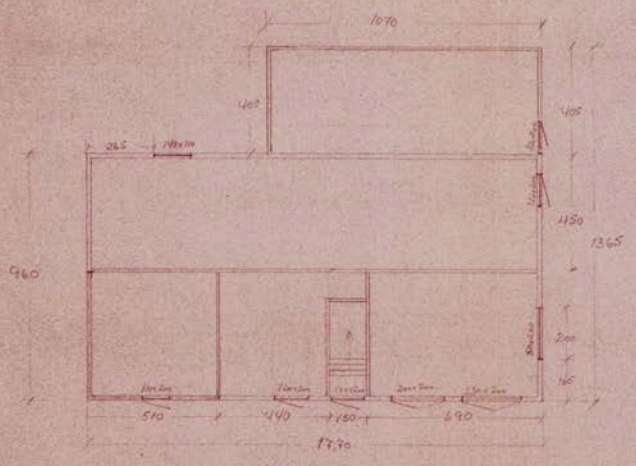
1. Ansvarshavende være godkjent.
2. Avgifter for tilsyn m.v. være betalt.
3. Forsyningsmyndighetenes tillatelse foreligge.
4. Ingeniørvesenets melding hertil om at gateopparbeidesspørsmålet er ordnet foreligge.
5. Eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt, kfr. ovenfor.
6. Gravetillatelse for tomten være undertegnet.
7. Rørleggerarbeidet være anmeldt av rørlegger og godkjent.
8. Redegjørelse for konstruksjoner m. nødvendige tegninger og beregninger være innsendt i 2 ekspl.
9. Eventuelt fyringsanlegg/ventilasjonsanlegg være anmeldt særskilt.

Skedsmo Bygningsråd, den

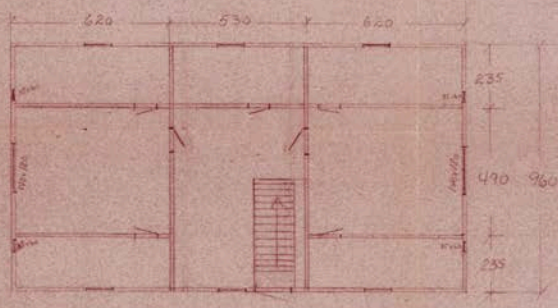
28. januar 1975 SKEDSMO KOMMUNE

Bygningsjefen

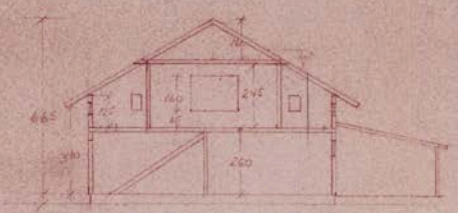
R. Michelet



1. etg



2. etg

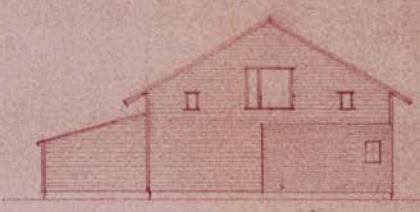
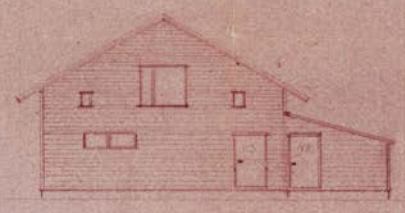
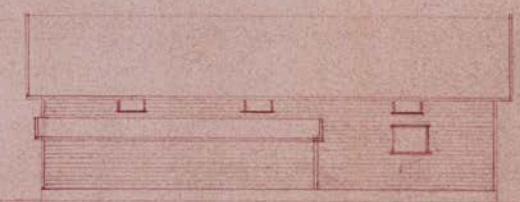
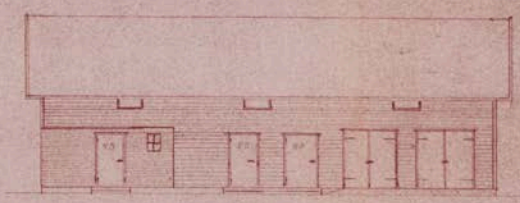


Snitt

17 x 1770  
151  
152  
307.11

Byggherrens navn: ...  
Byggherrens adresse: ...

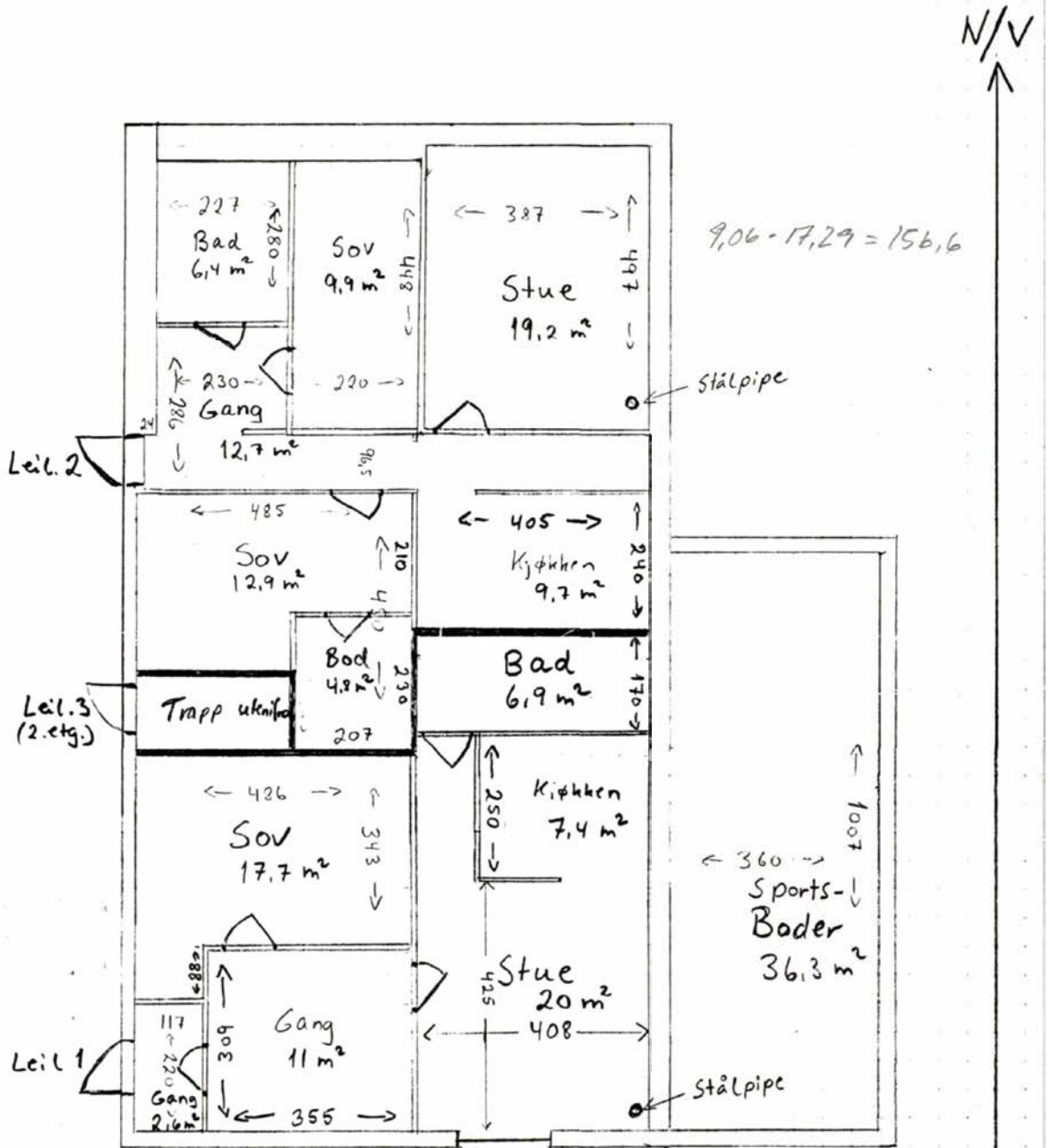
SKEDSMO BYGNINGSRÅD  
Bygning nr. 3  
Sok. nr. 28 75



Sagdalsvn 7 Strømme  
Gunn Brud  
Bjørn Kjus  
H. 1:100 Byg 2

100 Procent i skeddene 1:1 er samme høyden 100 mm.  
Dansk Skarving AS

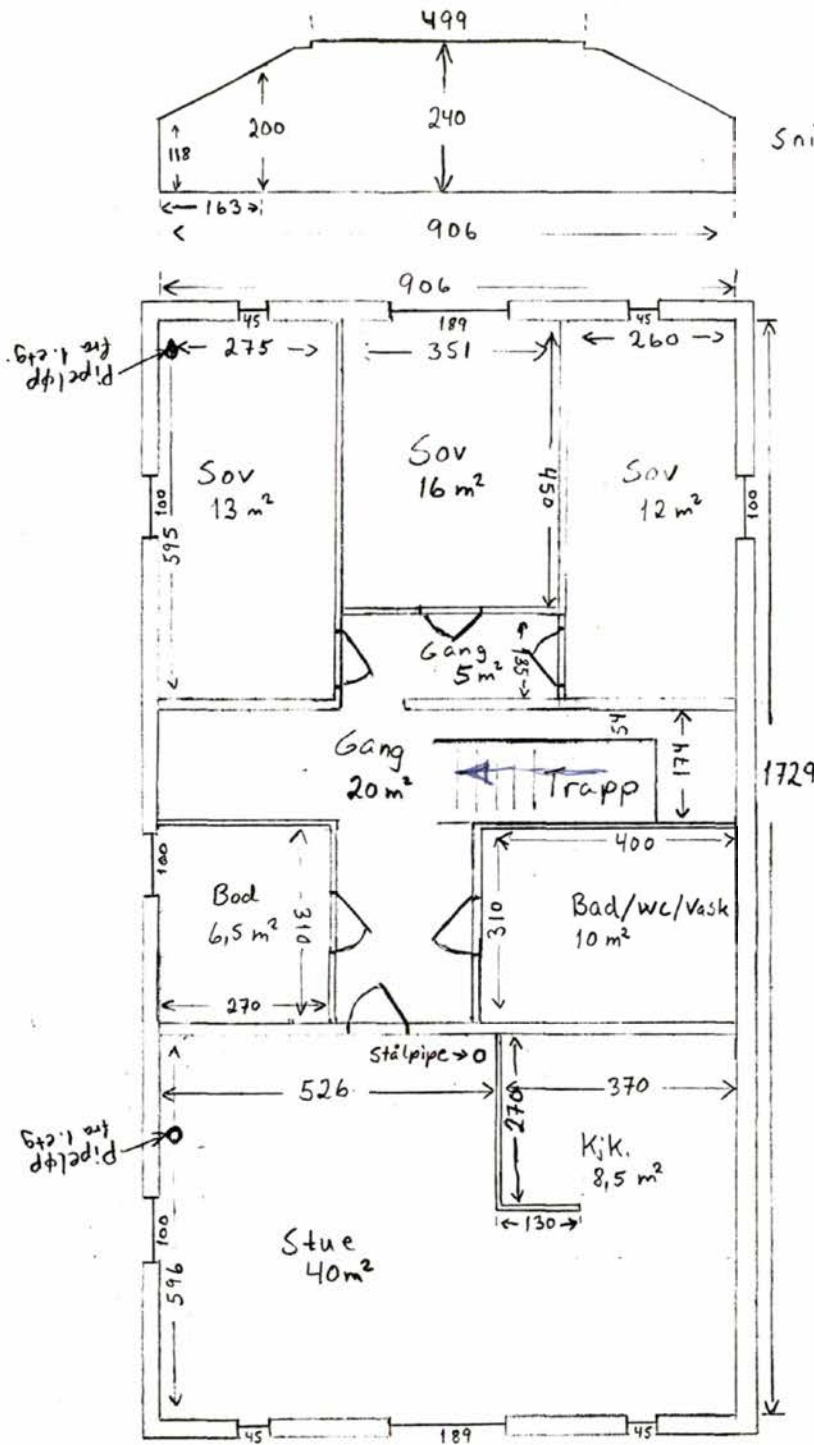
Sagdalsvn. 7c - Hus 3 - 1. etg



	Leil. 1.	Leil. 2.	Sum
Brt. areal ≈	77 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	169 m <sup>2</sup> ✓
Netto - " - ≈	66 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	142 m <sup>2</sup>

SKEDS.MO BYGGINGSRÅD  
 Bilag nr. 3  
 Sak nr. 794/19-95

# Sagdalsveien 7c - 2. etg



Snitt innvendig

S/φ

$$7,4 \cdot 17,29 = 127,0$$

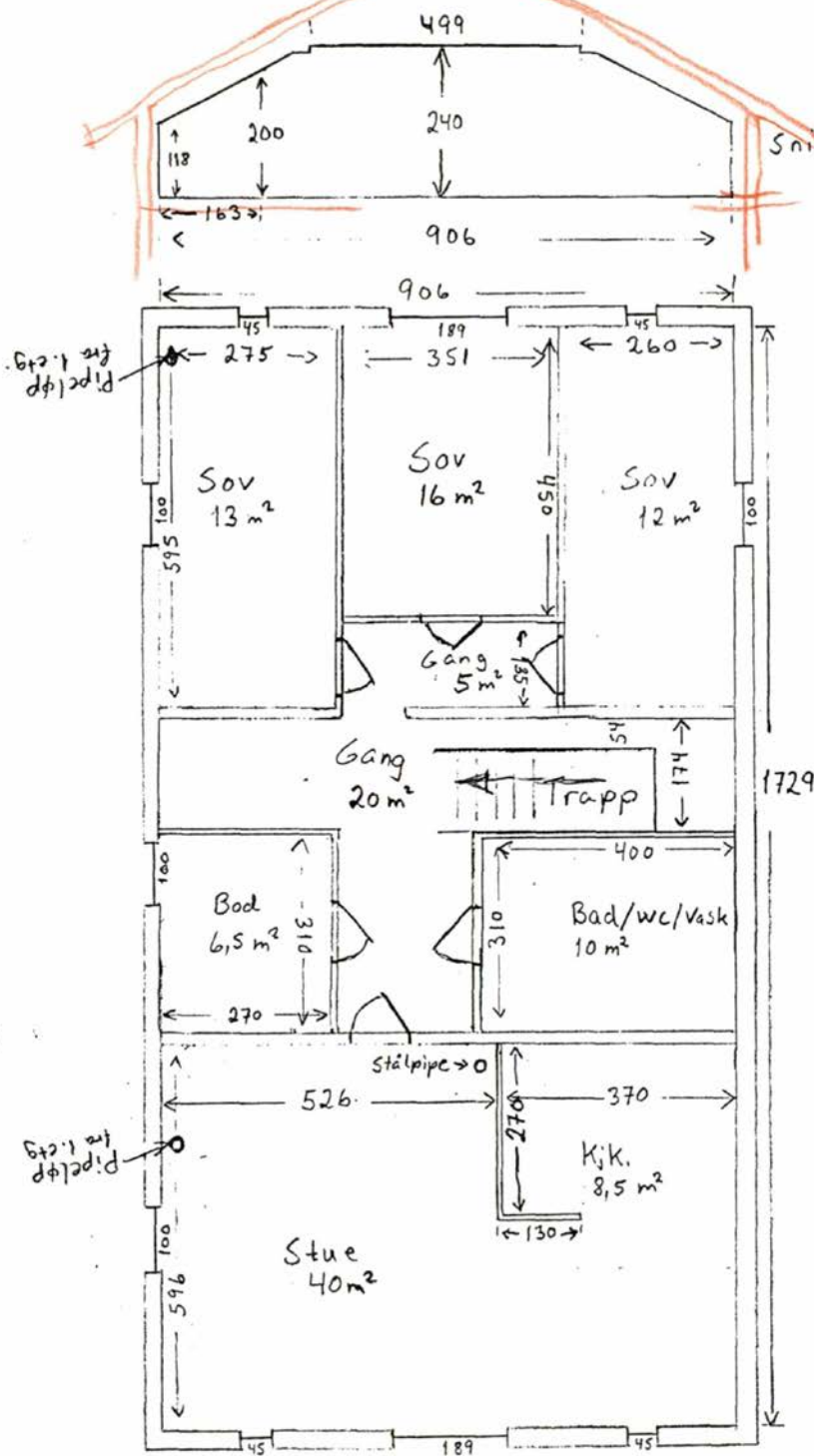
N/V

Innvendig areal er målt der hvor takhøyde > 1500 mm.  
 Brt. areal ≈ 173 m<sup>2</sup>  
 Netto - " ≈ 131 m<sup>2</sup>

1:100

SKEDSBO EBLERSSON 13/6-95 K. Berke  
 Bilag nr. 36 III  
 Sak nr. 794/19 95

# Sagdalsveien 7c - 2. etg



Snitt innvendig

S/Ø

$$74 \cdot 17,29 = 127,0$$

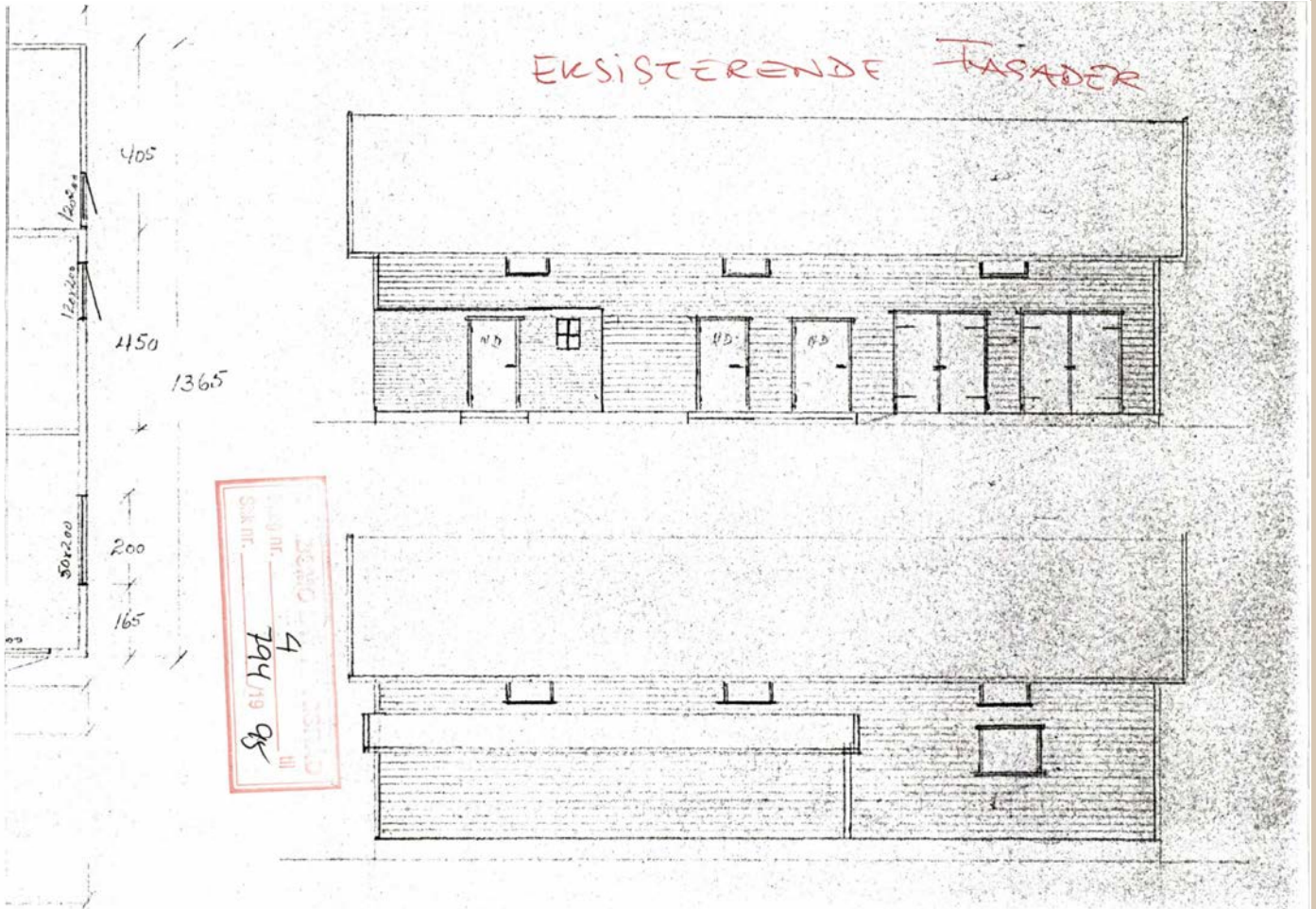
N/V

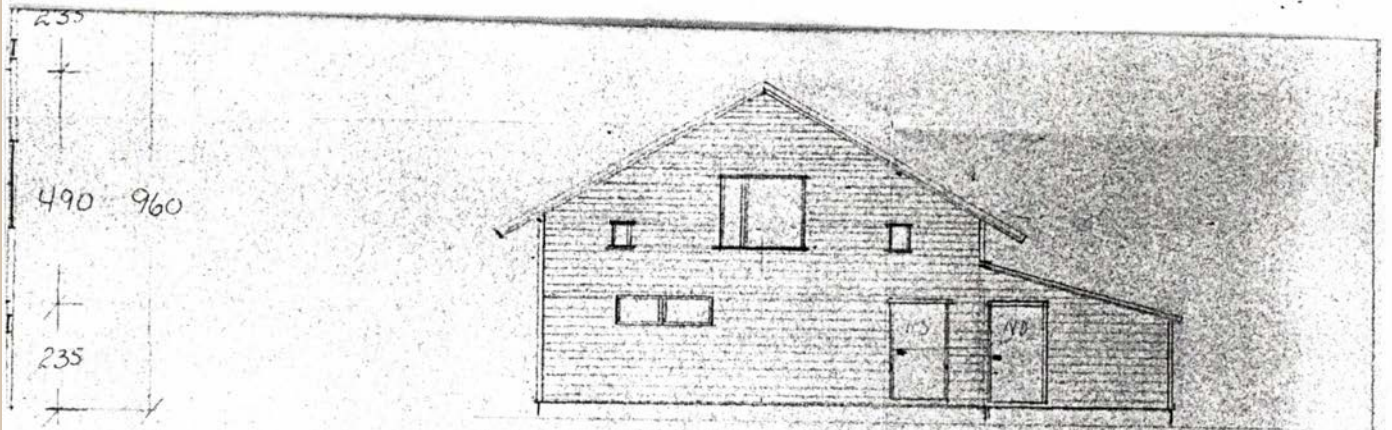
Innvendig areal er målt der hvor takhøyde > 1500 mm  
 Brt. areal ≈ 173 m<sup>2</sup>  
 Netto - " ≈ 131 m<sup>2</sup>

1:100

13/6-95 K. Berche  
 36  
 794 95

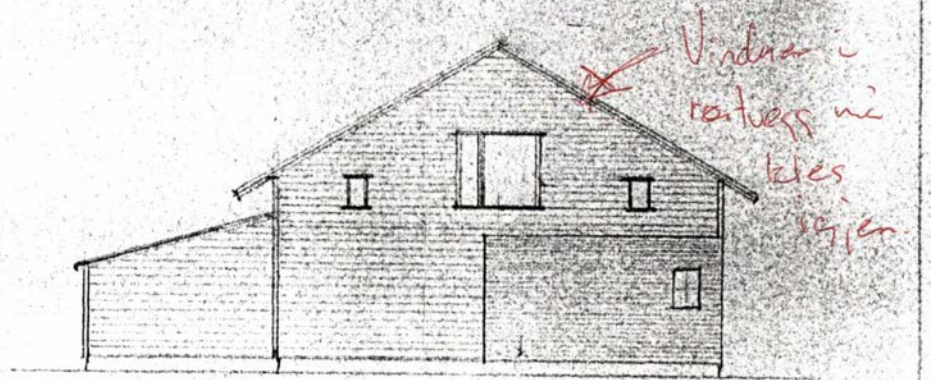
# EKSISTERENDE FASADER





EWS.

FASADER



SKEDSMO BYGNINGSRÅD  
Dokument nr. 4C  
Sak nr. 794/1995

SAGDALSVEIEN 7C  
G.NR. 78 BNR. 9

FASADE GRENSENDE TIL GNR. 78 BNR. 110  
GODKJENT AVVIKENDE FRA NABOLØSN  
AV HJEMMESEIENHAGER RAGNAR KARLSEN



1:100

NORD/VEST

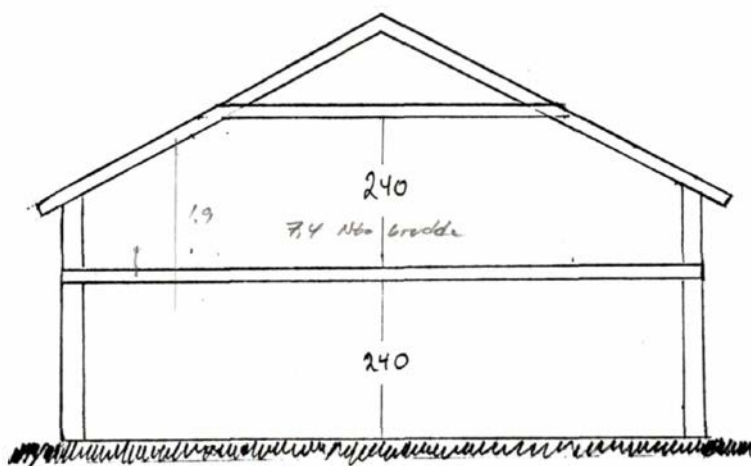
14/9-1995  
K. Bjørke



OST

Sagdalsveien 7c.

Snitt.

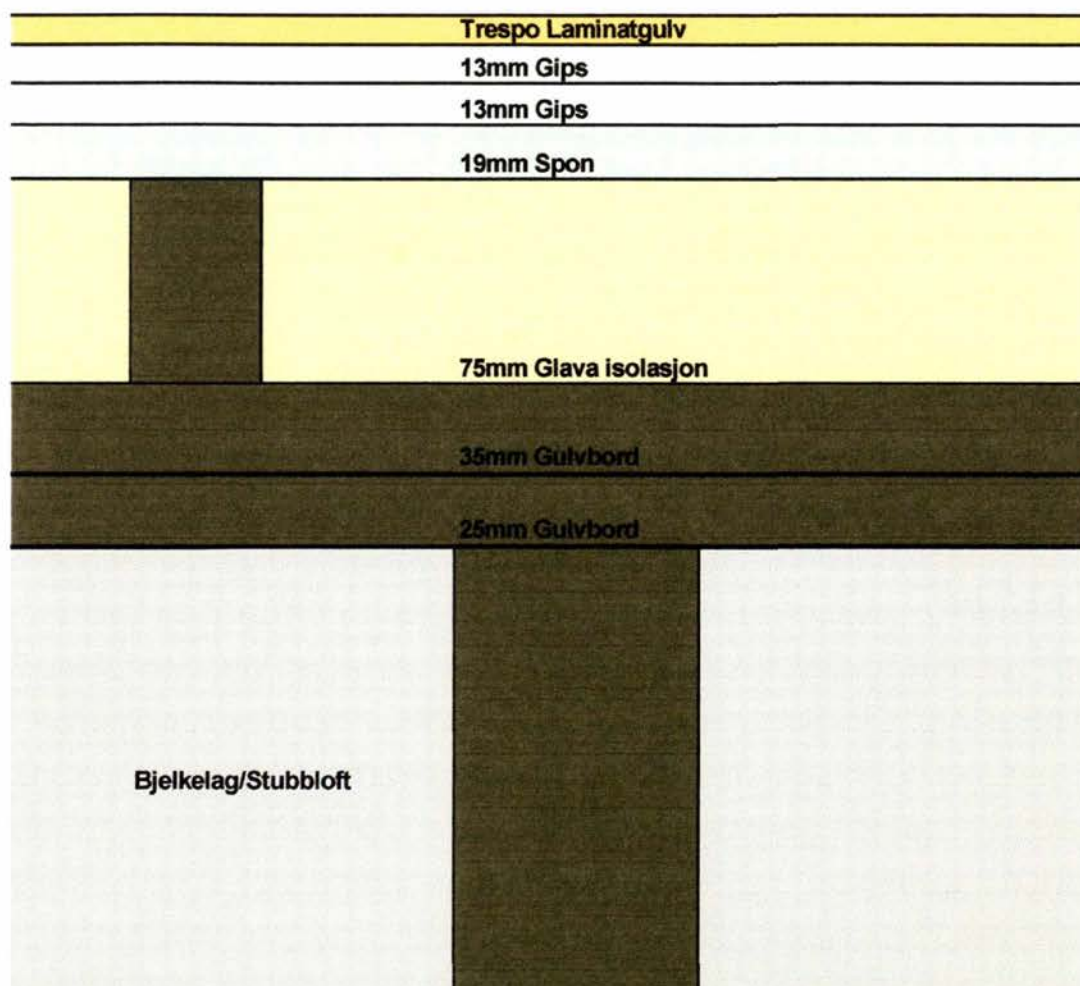


13/6 - 95 U. Bjørke

## Bjerke AS

Sagdalsveien 7C, 2010 Strømmen

### Snitt av etasjeskille



**Eiendomsskatt**

Produsert: 28.10.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	78	Bruksnr.	9	Festenr.	0	Seksjonsnr.	13
Hovedadresse	Sagdalsveien 7C								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2025	0.00

---

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

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

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

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

---

**Tilknytning til vann og avløp**

Produsert: 28.10.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	78	Bruksnr.	9	Festenr.	0	Seksjonsnr.	13
Hovedadresse	Sagdalsveien 7C								

**Opplysning om tilknytning til vann**

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

**Opplysning om tilknytning til avløp**

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

**Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold**

Ingen

---

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER**

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

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

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











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

---

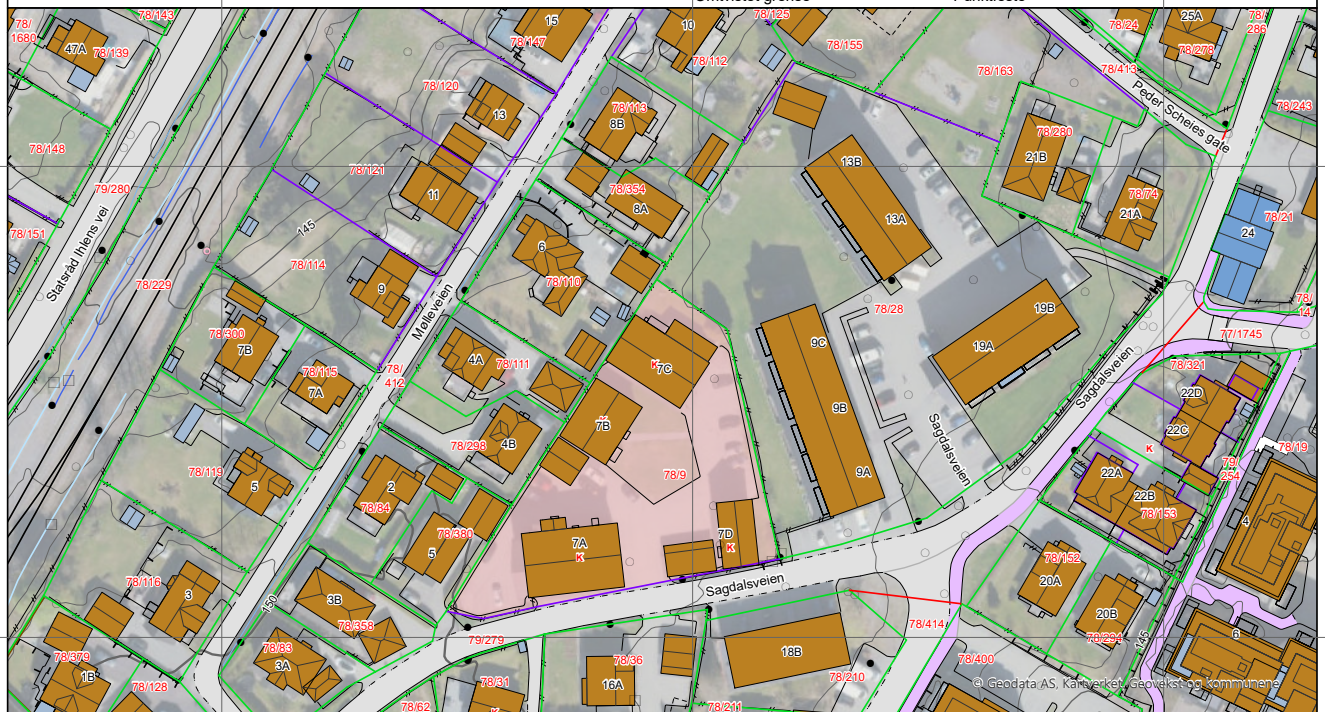
**ambita**

Kommune: 3205 Lillestrøm  
Eiendom: 3205/78/9/0/13

**Eiendomsgrenser**

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

N  
Målestokk 1:1000  
Dato: 28.10.2025



0 25 50 m

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

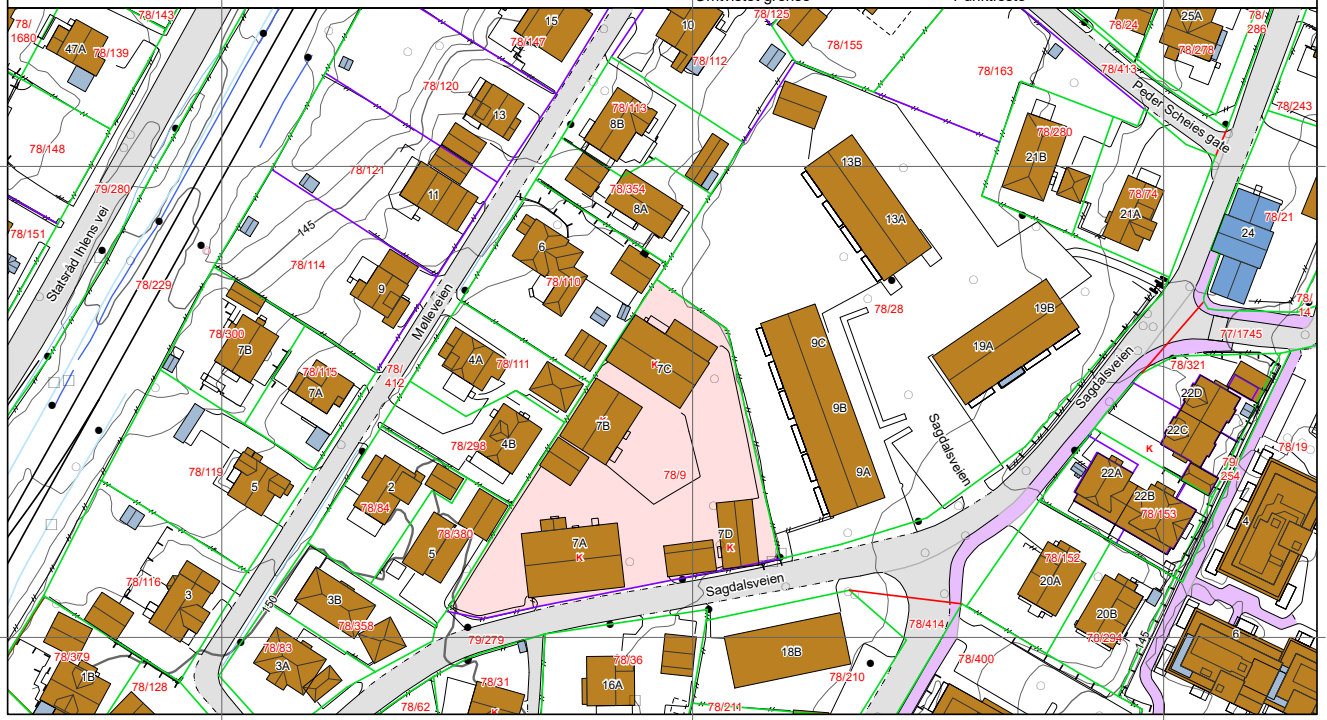
**ambita**

Kommune: 3205 Lillestrøm  
Eiendom: 3205/78/9/0/13

**Eiendomsgrenser**

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












N  
Målestokk 1:1000  
Dato: 28.10.2025









0 25 50 m







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

## Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

## **Regulerings- og bebyggelsesplan for Sagdalsveien 9-11-13**

### **REG. BEST SOM STRØMMENPLANEN AV 1953**

*Bestemmelsene er revidert den 21.06.01. Teksten med kursiv gjelder ikke lenger.*

Skriv fra Det Kgl.Kommunal - og Arbeidsdepartement av 6.mai 1953.

I henhold til § 3 i lov om bygningsvesenet av 22.februar 1924 stadfester departementet vedtak av Skedsmo herredstyre i møte den 1. desember 1950 vedtekter i tilknytning til reguleringsplan for Strømmen i Skedsmo kommune, Akershus fylke.

#### § 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

#### § 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i:

- A. Murbebyggelse.
- B. Trebebyggelse.
- C. Industristrøk.

#### **A. Murbebyggelse.**

#### § 3.

Bygningen skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale.

#### § 4.

Bebyggelsen kan innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene. Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter o.s.v. som antas å ville medføre ulemper, henvises til industristrøket eller andre strøk som blir regulert til industristrøk.

#### § 5.

1. Kvartalene og de frittliggende blokker skal oppføres med de dimensjoner som er vist på planen.
2. Tallene på blokkene angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningen skal ha. Byggehøyden regnes fra gatens planerte nivå i midten av kjørebanelen rett ut for høyestliggende hushjørne og må ikke overstige 4 m. for 1-etasjes, 7 m. for 2. etasjes, 10 m. for 3 etasjes og 13 m. for 4 etasjes hus.

3. Fra bestemmelsene i pkt. 1 og 2 kan bygningsrådet med helserådets - for større høyde også brannstyrets - samtykke tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven, når det er tilrådelig for lys forholdene og bebyggelsens utseende mot gate og gårdsrom.

Bygningsrådet skal hvor det gjøres unntak fra byggedybder og etasjeantall sende underretning til vedkommende departement om disse endringer.

Hvis bygningsrådet tillater bygninger oppført i et lavere etasje antall enn forutsatt i planen, og bygningen senere aktes ført i full høyde, skal bygningens konstruksjoner dimensjoneres slik at det senere kan påbygges til fullt regulert høyde. Det må sendes inn byggeanmeldelse med tegninger for hele det prosjekterte bygg.

## **B. Trebebyggelse.**

### § 6.

1. Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.
2. Hvor det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet i stedet tillate oppført frittliggende bygninger, hvis forskriftsmessige avstander til nabogrense oppnås.
3. ~~Over to naboeiendommer kan oppføres dobbelthus, vertikalt delt i nabogrensen, eller to enkelthus sammenbygget, uten brannavgift, når eiendommens samlede bebyggede areal ikke overskrider 200 m<sup>2</sup>.~~

### § 7.

Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer eller fløybygninger i 1 etasje. Gesimshøyden for 2. etasjes hus må ikke være over 7 m. og mønehøyde 9 m. For 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

### § 8.

1. Våningshusets størrelse kan være inntil 25% av tomtens nettoareal, dog må ingen tomt bebygges med mer enn 35% av arealet. Garasje, uthus, fløybygning kan røres opp med det areal som er angitt på planen.
2. Unntak kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Strømmen. Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for øvrig.

### § 9.

Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn er behov for det og ikke medfører særlig trafikkmessige ulemper.

### **C. Industriareal.**

#### § 10.

Det areal som utlegges til industri er på planen vist med grå farge med skråkravur. Innenfor dette område kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

#### § 11.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre deler av det regulerte industriareal.

#### § 12.

Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter (angitt prikket) kan disse ikke bebygges.

#### § 13.

1. Bebyggelsen som skal være av brannfaste materialer kan oppføres i inntil 3 etasjer.
2. Fra bestemmelsen i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

#### § 14.

I industristrøk tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

#### § 15.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyden, konstruksjonen og fargen. Hvor industritomter støter mot isolasjonsbelte, settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbeltet kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder.

### **D. Fellesbestemmelser.**

§ 16.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom o.s.v. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.
2. Forhager og grøntanlegg kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke. Sådant samtykke må også innhentes før anbringelse av delegjerder i tomtegrenser.
3. Bygningsrådet kan med helsrådets og brannstyrets samtykke tillate oppført garasjebygning i 1 etasje felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, så fremt det på tilfredsstillende måte kan passe inn i situasjonsplanen.
4. Den på reguleringsplanen viste tomtedeling er bare forslagsmessig og forutsettes ikke stadfestet.

§ 17.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig.  
Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av ett enkelt bygg behandles.
2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn 1 år.

§ 18.

- ~~1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 35 grader.~~
- ~~2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet dispensere hvor særlige grunner taler for det.~~
- ~~3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter at brannstyrets og helsrådets uttalelse er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.~~
- ~~4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense.  
Sådan plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.~~

§ 19.

For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om etasje antall og bygningsdybder når bygningene føres opp av mur eller betong.

§ 20.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

§ 21.

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke framspringende trapper.
2. Mot regulert gate oppsettes 1,20 m høye åpne gjerder av tre eller netting. Sammenhengende gjerder utføres av ens konstruksjon og høyde. Bygningsrådet kan tillate at gjerde mot gaten gjøres lavere eller sløyfes, når dette gjennomføres i hele kvartallengden. Tillater bygningsrådet oppsetting av gjerder mellom nabotomter, skal dette ikke være høyere enn gjerde mot gate. Bygningsrådet kan unnta fra disse bestemmelser hvor beliggenheten gjør annet gjerde brukbart eller ønskelig.
3. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende for naboer.

§ 22.

~~Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.~~

§ 23.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 24.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

Skedsmo kommune,  
Revidert den 21.06.01

Vedtatt den	13	109	20	01
Det faste utvalg for plantesaker, sak	109			
<i>Begje Larsen</i>				
Plansjef				



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



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Sander Svendsen

Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

[sander.svendsen@emera.no](mailto:sander.svendsen@emera.no)

+47 418 53 331

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# 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.

# Budskjema



Sander Svendsen  
sander.svendsen@emera.no  
418 53 331

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Lillestrøm  
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND E FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING