

Sagdalsveien 7B

Velkommen til
din nye bolig





EMERA Romerike ved Sander
Svendsen ønsker velkommen til
Sagdalsveien 7b!



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 990 000,-

ANTALL SOVEROM

2

OMKOSTNING KJØPER

114 340,-

ETASJE

2

TOTALPRIS

4 104 340,-

BYGGEÅR

1996

BRA-I/BRA TOTAL

65/70 kvm

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

2657.8 m² (eiet)

EIEFORM

Eierseksjon

Din megler



Sander Svendsen

Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

sander.svendsen@emera.no

+47 418 53 331



Lækker og nyoppusset 3-roms selveierleilighet i 2.etasje med sentral beliggenhet! Biloppstillingsplass.

EMERA Romerike ved Sander Svendsen ønsker velkommen til Sagdalsveien 7B på Strømmen.

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har en fin planløsning bestående av romslig entré, flislagt bad, kjøkken med integrerte hvitevarer, stue og to soverom. Leiligheten har blitt pusset opp i 2025/2026 med bl.a. nytt kjøkken, bad gjort av fagfolk i 2026, nye gulv i alle rom og oppgraderte veggoverflater. Lagring gjøres i kjellerbod.

Det medfølger én parkeringsplass til leiligheten.

Leiligheten har en god beliggenhet med kort vei til Strømmen sentrum, kollektivtransport, butikker og flotte turmuligheter langs Sagelva. Området kombinerer en hyggelig nabolagsfølelse med nærhet til det meste av service- og fritidstilbud.



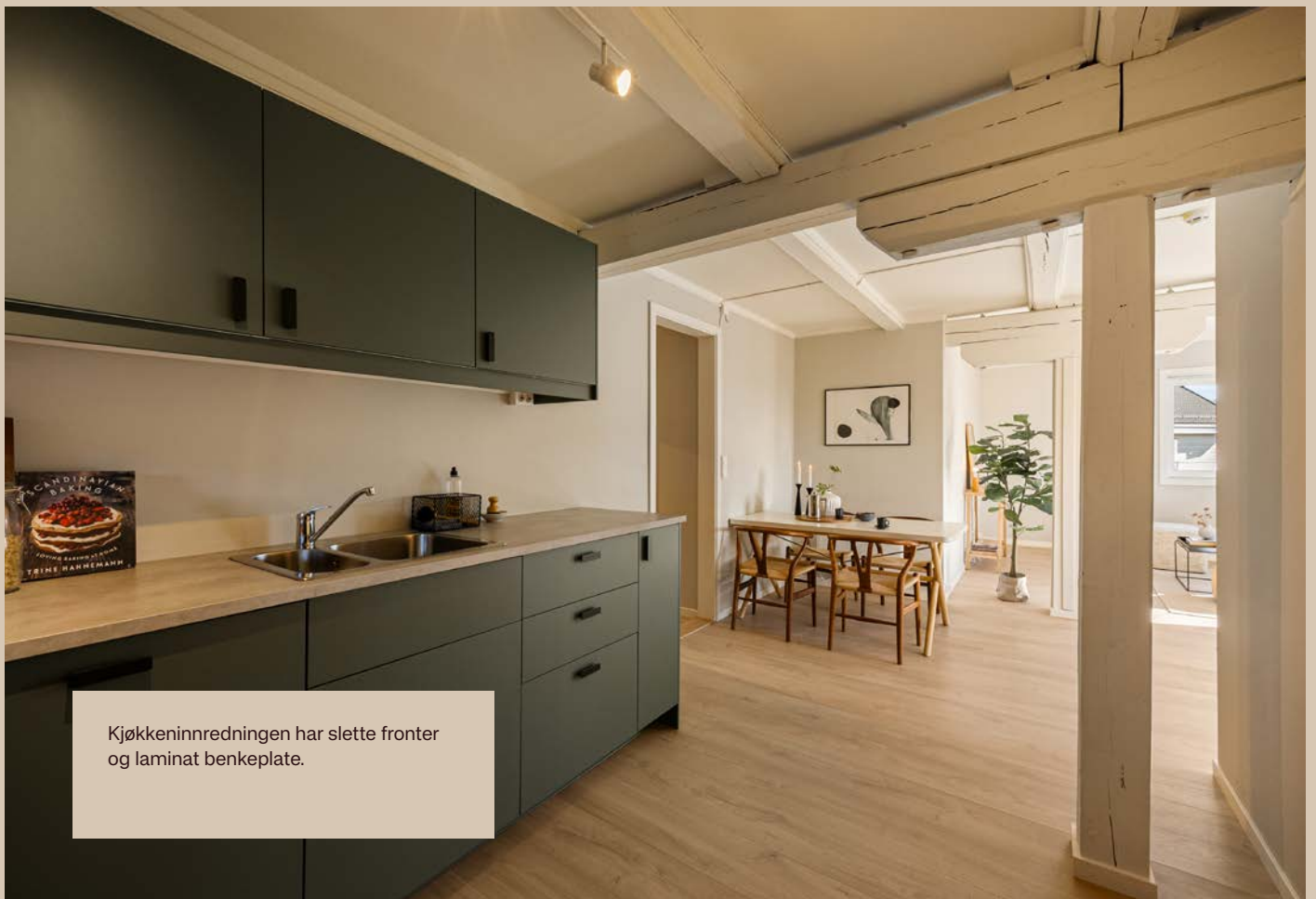
Kjøkkenet er nytt og har innredning fra Ikea.







Det er integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Kjøkkeninnredningen har slette fronter og laminat benkeplate.



Det er god plass til spisegruppe ved kjøkkenet.



Det er lagt nytt gulv i leiligheten samt at veggoverflater er malt i tidsriktige fargenyanser.





Stuen byr på flere
møbleringsmuligheter.

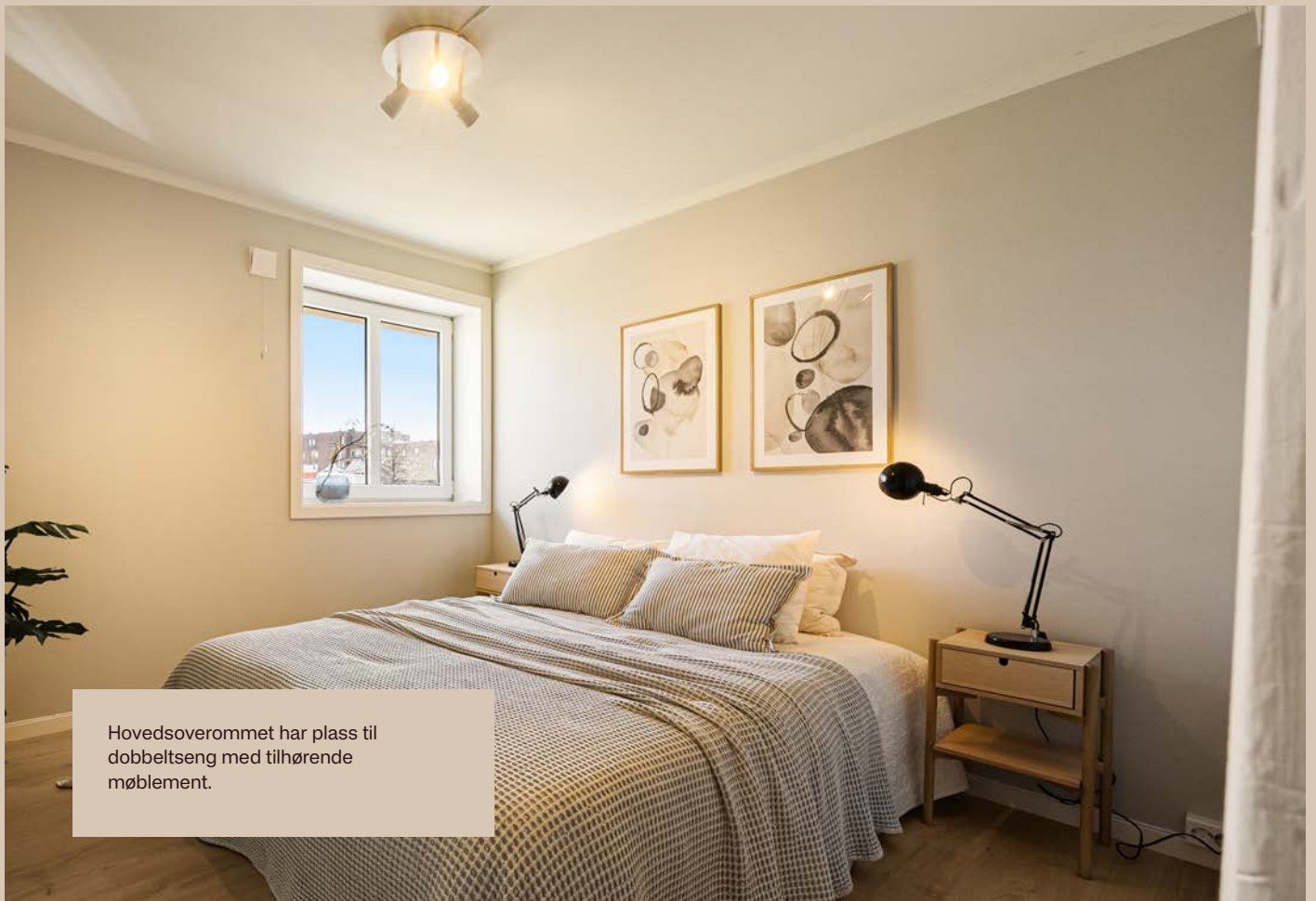


Her er det plass til sofagruppe med
tilhørende mediemøblement.





Leiligheten har to soverom av god størrelse.



Hovedsoverommet har plass til
dobbeltseng med tilhørende
møblement.



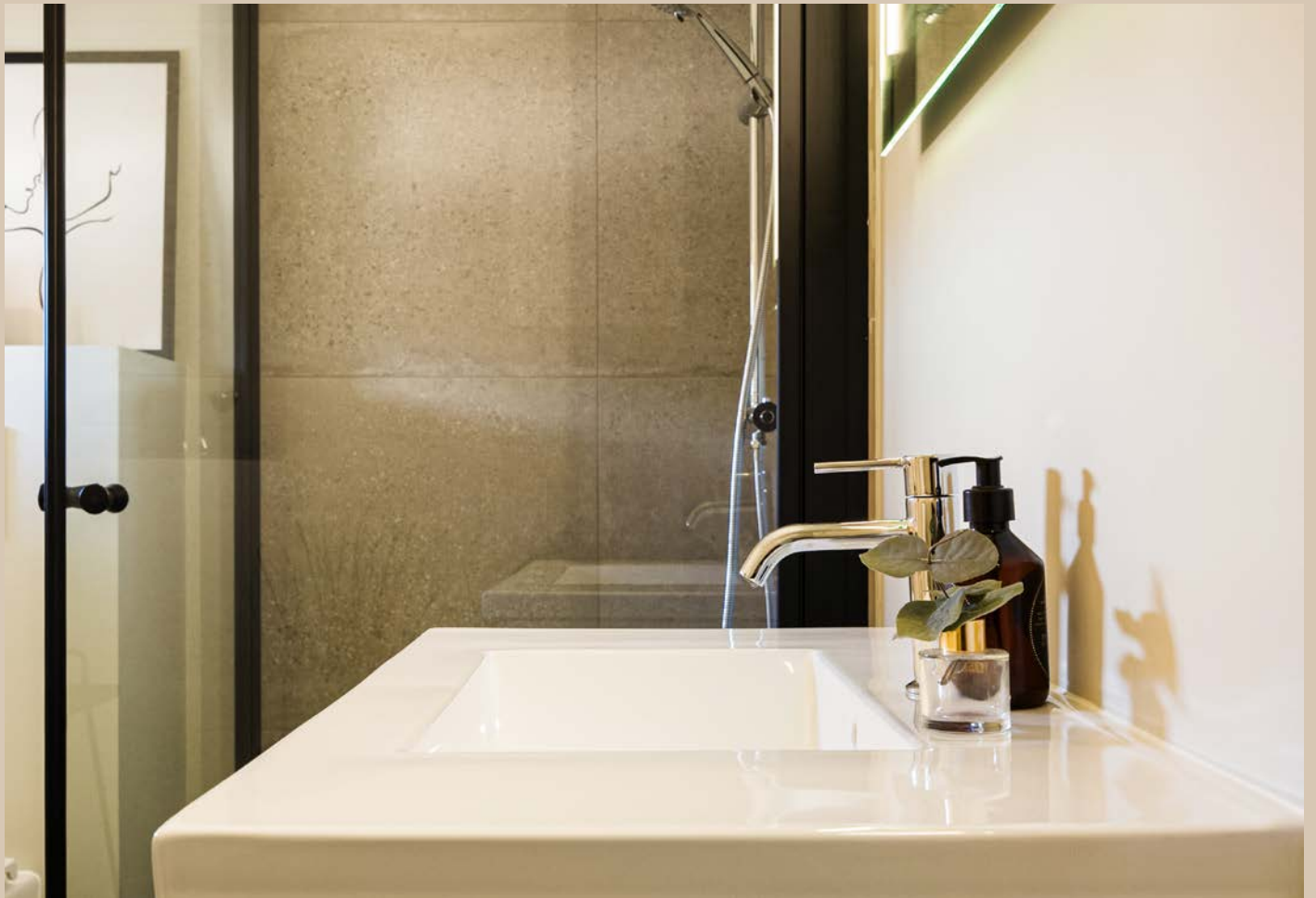
Soverom 2.



Pent baderom innredet med helservant på skuffeseksjon, vegghengt toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj.



Badet er pusset opp i 2026 av Viken Boligentreprenør.



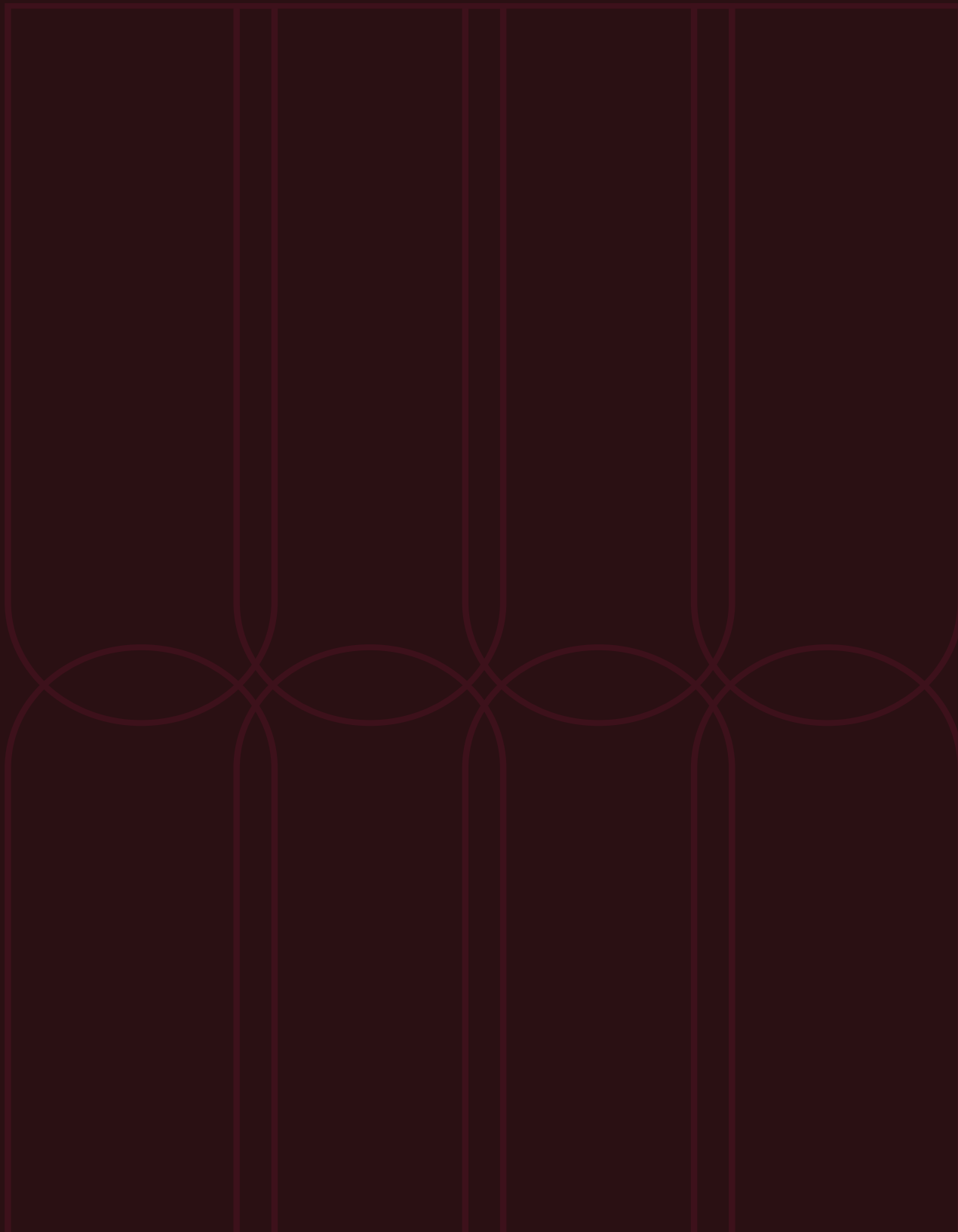
Plantegning





SAGDALSVEIEN 7B

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 990 000

Omkostning kjøper

3 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

99 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

100 840 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

114 340 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 090 840 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 104 340 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 4 104 340

Felleskostnader

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 538 540 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 154 160 (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 7B 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 boligutvalg.

Offentlig kommunikasjon

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

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Noahs Ark barnehage (1-5 år) 0.4 km
Bråtejordet barnehage (1-6 år) 0.6 km
Sagelva barnehage (1-5 år) 0.8 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 0.4 km
Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 kl.) 0.6 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 1.5 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 0.8 km
Stav skole (8-10 kl.) 2.2 km
Strømmen videregående skole 0.9 km
Lørenskog videregående skole 3.3 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 m²

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 approbasjonsdokument hvor det fremgår at det er gjort modernisering av hovedhuset, datert 28.01.1975.

Det foreligger approbasjonsdokument hvor det fremgår at det er gjort bruksendring av 2. og 3.etasje, datert 18.10.1977.

Det er utstedt byggetillatelseskort for Sagdalsveien 7 i forbindelse med bruksendring datert 30.03.1978.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk.

Eiendommen er oppført før 1998 og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Det er mottatt godkjente byggemeldte tegninger. I kjøkken/stue er det på opprinnelige tegninger et rom merket som bod. Dette er omgjøring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (kjøkken/stue) og er ikke bruksendret. Kjøper påtar seg risikoen for de overnevnte forhold, derav bruksendringer og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for eventuelt søknader blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen.

Innhold

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

Annet: Kjellerbod

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller

2. etasje

BRA-i: 65 m² Entré, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue

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

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 4,6 m² i bygg 7A.

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligen og påviser eventuelle avvik. Det er viktig å merke seg at forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør gjennomgås nøye, ettersom disse indikerer avvik fra normal slitasje eller høy alder, og kan medføre behov for utbedring. Bygningsdeler vurdert med TGIU er ikke blitt undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler med TG2:

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er glippe mellom foringer og vinduer på flere av vinduene.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Dørene er vanskelig å få i lås.

Bygningsdeler med TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

Opplyste skjevheter kan påvirke evt møblering.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU): Ingen

Hvitevarer: Integreerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger: kjøleskap, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin

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

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har ikke fylt ut egenerklæringsskjema.

Byggemåte

Boligbygg over 2 etasjer med innredet loftsetasje. Ukjent fundamentering og grunnforhold. Yttervegger utvendig kledd med liggende panel og saltakskonstruksjon tekket med takstein.

Leiligheten har lyst laminatgulv, malte slette vegg- og takflater.

Badet er delvis flislagt.

Tekniske installasjoner:

Det er rør i rør system i leiligheten.

Fordelerskap med stoppekraner 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 190L fra 2026 er plassert på badet.

Sikringskap plassert i entré.

Automatsikringer med jordfeilbryter og 10 fordelingskurser.

Leiligheten er tilknyttet byggets felles brannvarslingssystem med sensor i leiligheten.

Øvrig informasjon

Adresse

Sagdalsveien 7B, 2010 STRØMMEN

Gnr. 78, bnr. 9, snr. 11, ideell andel 1/1 i Lillestrøm kommune.

Selger

Sagdalsveien 7 AS

Sameie

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning

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

Elektriske panelovner.

Gulvvarme bad.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret, som er et nasjonalt register over bygninger oppført før 1900 (1945 i Finnmark). Registreringen i SEFRAK-registeret innebærer

ikke nødvendigvis spesielle restriksjoner, men fungerer som et varsel om at kommunen bør vurdere verneverdien før det gis tillatelse til endringer, flytting eller riving av bygningen.

For bygninger fra før 1850, som er meldepliktige, pålegger Kulturminneloven § 25 at en vurdering av verneverdien skal gjøres før en søknad om endring eller riving kan godkjennes. Kommunen kan likevel gi tillatelse til riving eller endring, selv om kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan ha innsigelser.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Gjeldende reguleringsbestemmelser:

Id: 008/56

"Regulerings- 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:

3205/78/9/11:

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: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 2/37

01.01.2020 - Dokumentnr: 226540 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0231 Gnr:78 Bnr:9 Snr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 157763 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:78 Bnr:9 Snr:11

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

Leiligheten vil være en del av et sameie som er under stiftelse. Det foreligger ikke på nåværende tidspunkt

årsregnskap, husordensregler eller vedtekter. Selger opplyser at dette skal være i orden 01.04.2026. Forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning.

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.

De kommunale avgiftene blir i dag sendt til sameiet. Det må forventes at dette fordeles etter sameieeierbrøk eller at hver enkelt seksjon blir fakturert for sin boenhet direkte fra kommunen.

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 matrikelbrevet 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 panterett 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 eiendomshandlingen. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

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 eiendomsmeidler 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

Eiendomsmeglere 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 deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers 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 1 000,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 4 000,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 35 462,50 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 | Eiendomsmegler | Partner

sander.svendsen@emera.no

Tlf: 418 53 331

Isac Kvilaas-Langstrand

Backoffice

isac.langstrand@emera.no

Tlf: 466 45 737

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59, 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

30.03.2026

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 7B

VEDLEGG



Rapportutkast

Tilstandsrapport

📍 Sagdalsveien 7 B, 2010 STRØMMEN

📖 LILLESTRØM kommune

gnr. 78, bnr. 9, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 20409-26069

Foretak: M-Takst AS

 NITO

M-Takst AS

Utkast

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 straksiltak 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 2 etasjer 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

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har lyst laminatgulv, malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,40 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Delvis flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servant og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad pusset opp i 2026 av Viken Boligentreprenør. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter og overskap. Lys laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integreerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjølfrys, stekeovn og platetopp samt veggmontert avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er rør i rør system i leiligheten.

Fordelerskap med stoppekraner 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 190L fra 2026 er plassert på badet.

Sikringskap plassert i entré.

Automatsikringer med jordfeilbryter og 10 fordelingskurser.

Leiligheten er tilknyttet byggets felles brannvarslingssystem med sensor i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

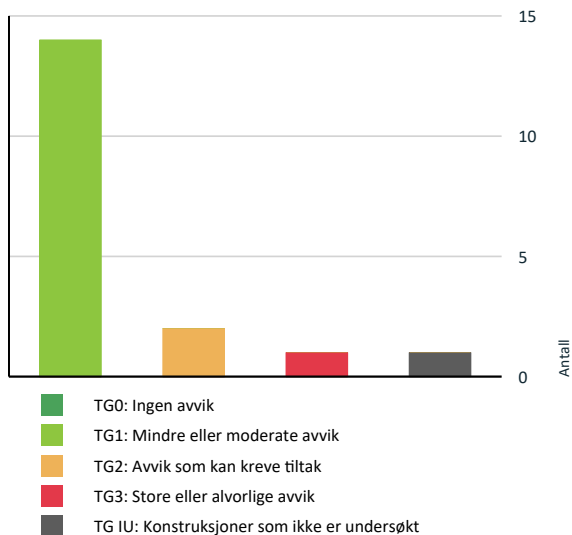
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

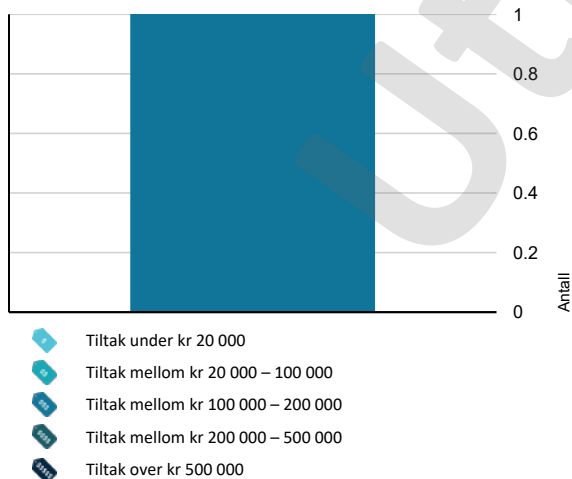
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Kommentar

Foreløpig ukjent byggeår for undertegnede

Standard

Leiligheten er nylig pusset opp.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

PVC vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2002. Vinduene er generelt innadslående.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er glippe mellom foringer og vinduer på flere av vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glippe mellom foringer og vinduer kan med fordel tettes. Dette kan bidra til å forhindre luftlekkasjer samt bevegelser på foringer.

1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Lakkert inngangsdør i tre med brann EI-30 og 35dB lydklassifisering. Døren er innadslående.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er vanskelig å få i lås.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør eller blindskilt må justeres slik at døren går i lås som normalt.

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har lyst laminatgulv, malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,40 m.

Takhøyden kan variere grunnet skjevheter i etasjeskiller.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre.

Tilstandsrapport

Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 25 mm i entré og på kjøkkenet, ca 50 og 60 mm på soverommene samt ca 100 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.

Opplyste skjevheter kan påvirke evt møblering.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressende profilerte innerdører i leiligheten.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Delvis flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servant og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad pusset opp i 2026 av Viken Boligentrepenør. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Både malte og flislagte flater.
Malt slett takflate.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Grå 60x60cm fliser på gulvet med nedsenket dusjnise.

–

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.

Tilstandsrapport

Dokumentert bruk av smøremembran.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj. Vegghengt servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom. Veggmontert speil med belysning. Innebygget sisterne med vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

2. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltakning mot badets våtesoner da badet er nylig pusset opp og ikke tatt i bruk.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter og overskap. Lys laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integreerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøll/frys, stekeovn og platetopp samt veggmontert avtrekksvifte.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert kjøkkenavtrekk.

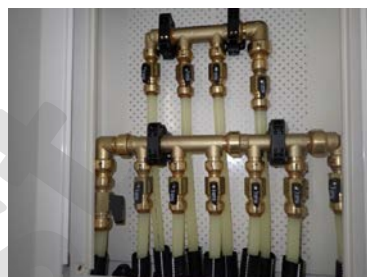
Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rør system i leiligheten.
Fordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

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

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 190L fra 2026 er plassert på badet.

Tilstandsrapport



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter og 10 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.
Ukjent, men følgende arbeider er utført ifm oppussing:
Ny kurs platetopp med tilhørende sikring.
Ny kurs komfyr med tilhørende sikring.
Ny kurs til stikk på kjøkken med tilhørende sikring.
Ny kurs til stikk til kjøleskap og oppvaskmaskin med tilhørende sikring.
Ny kurs til stue og soverom med tilhørende sikring.
brukte eksisterende kurs til gang og soverom 1.
Nye stikkontakter i gang, soverom 1 og 2, stue og kjøkken.
Nye lamper i alle rom.
4 stk nye varmeovner.
Installert komfyrvakt på platetopp.
Nye brytere til lys i alle rom samt koblingsbokser der det trengs.
Alle kurser målt over og i henhold til kravene.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Nei

Generell kommentar

Når det ikke foreligger kontroll av det elektrisk anlegget de siste 5 år, anbefales det en kontroll av anlegget.



Utgangspunkt	For.	Sik.	Termal.
	by	AMP	amp
2. ZUCKERBROTEN, B.203 NR. 2, 2004	40		
3. KJØPFA	20	2,5	
4. V3 - KJØKSEN	13	1,5	
5. BOKSOM 1 + VANNFÅNNE 1,75 M2	13	1,5	
6. POKERBOKSUTSTYR KURS NR. 6, 7, 8 OG 9	40		
7. VANNVANNBEREIDER	10	1,5	
8. DRØFTKAMMEN	13	1,5	
9. TVENOM 2 + SETJE	13	1,5	
10. OPPVASKEMASKIN	13	1,5	



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet byggets felles brannvarslingssystem med sensor i leiligheten.

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

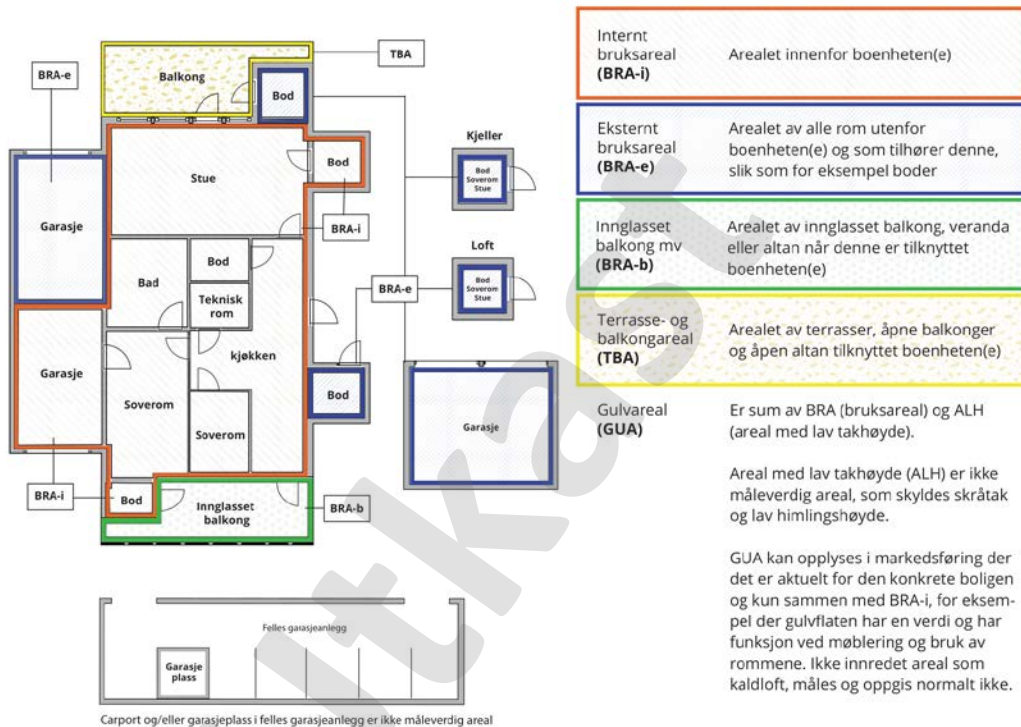
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

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 møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	65			65	
Kjellerbod		5		5	
SUM	65	5			
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 4,6 m² i bygg 7A.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	78	9		11	2658 m ²	Eiendomsverdi	Ikke relevant
Adresse Sagdalsveien 7 B							
Hjemmelshaver Sagdalsveien 7 AS							
Boligselskap Sagdalsveien 7 AS		Eierandel 2 / 39					

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sagdalsveien 7 AS på Strømmen. 3-roms hjørneleilighet med kjøkkenkrok beliggende i byggets 2. 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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 2658 m² med asfaltert adkomst.

Tinglyste/andre forhold

Det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner for sameie.

Parkeringsforhold

I området er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.03.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon oppussing bad	20.03.2026	Dokumentasjon oppussing bad	Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspæren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

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

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/bygningssakyndiges kjernekompetanse. 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.

PERSONVERN

Nabolagsprofil

Sagdalsveien 7B - Nabolaget Sagdalen - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Strømmen stasjon Linje L1	6 min	0.5 km
Strømmen stasjon Linje 375, 381, 385	7 min	0.5 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	5 min	2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min	18.8 km
Hovedøya Linje B1, B2	21 min	19.9 km

Skoler

Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	8 min	0.6 km
Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 k... 51 elever, 21 klasser	10 min	0.8 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	4 min	2.2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	13 min	1.1 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min	3.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

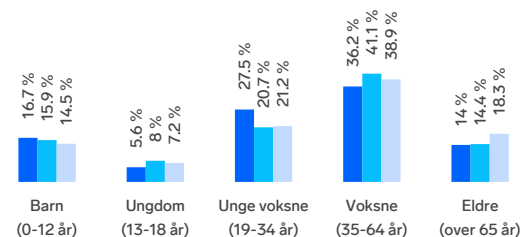
Veldig bra 75/100



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	8 min	0.7 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	7 min
Meny Strømmen	10 min




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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 90/100

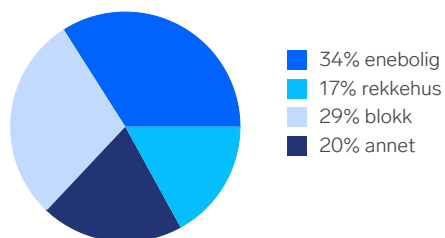
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 84/100

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





Sport

-  Sagdalen barneskole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  Stalsberg skole 10 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km
-  Fresh Fitness Strømmen 11 min 
-  Just Padel Fjellhamar 5 min 

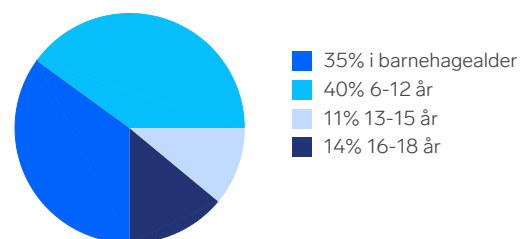
Boligmasse



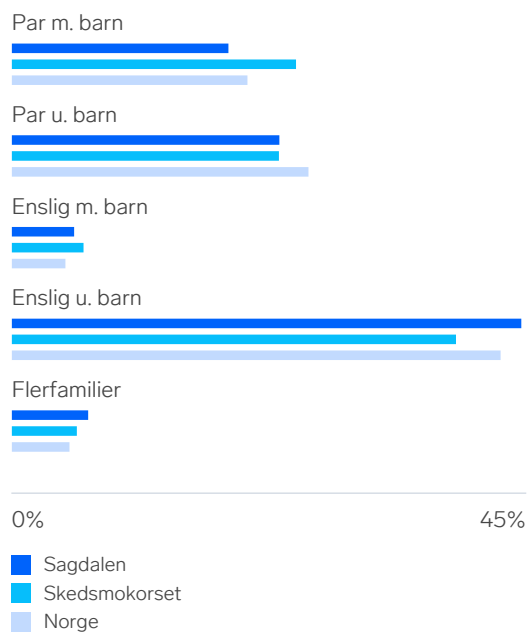
Varer/Tjenester

-  Strømmen Storsenter 12 min 
-  Boots apotek Strømmen 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

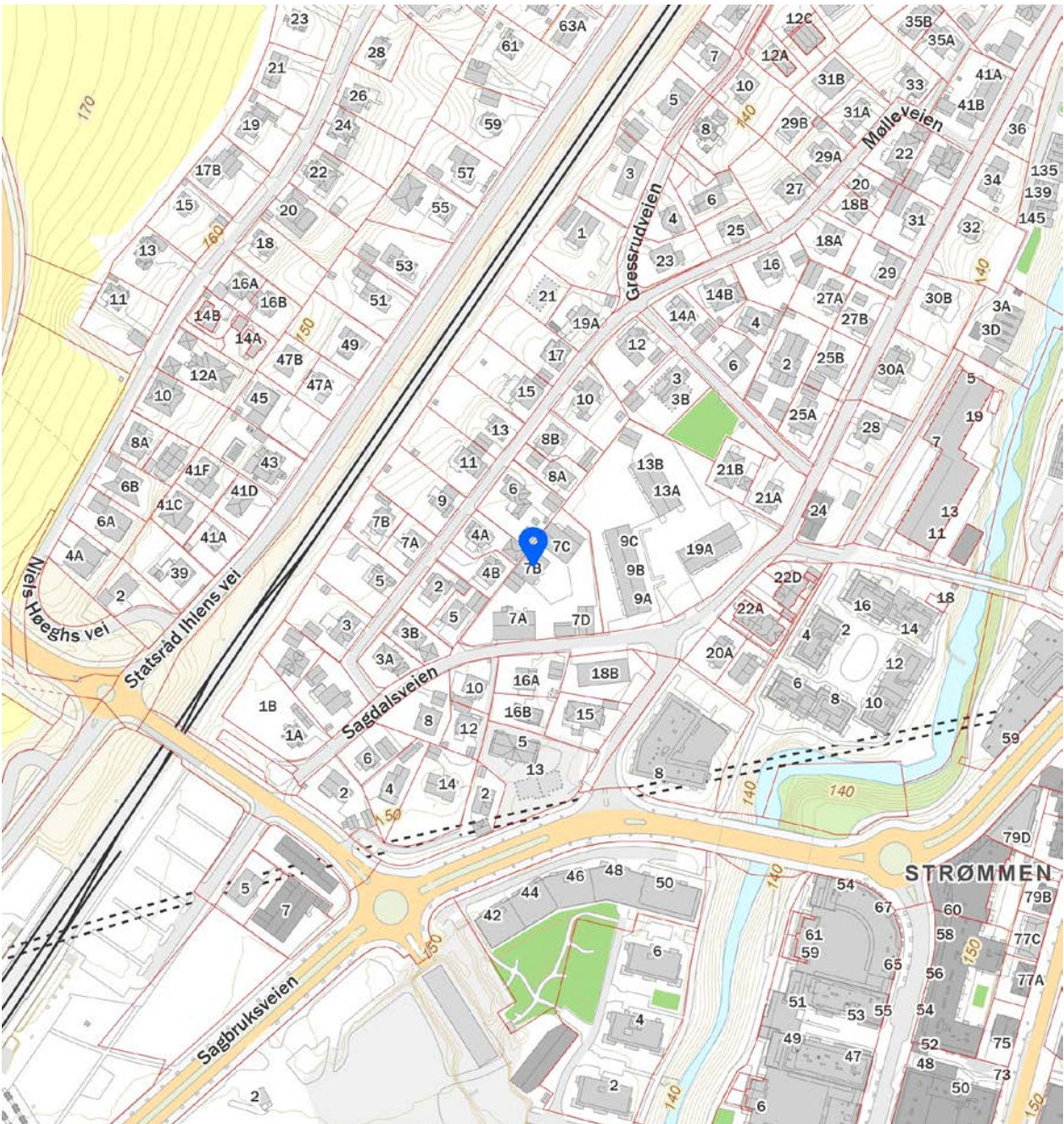
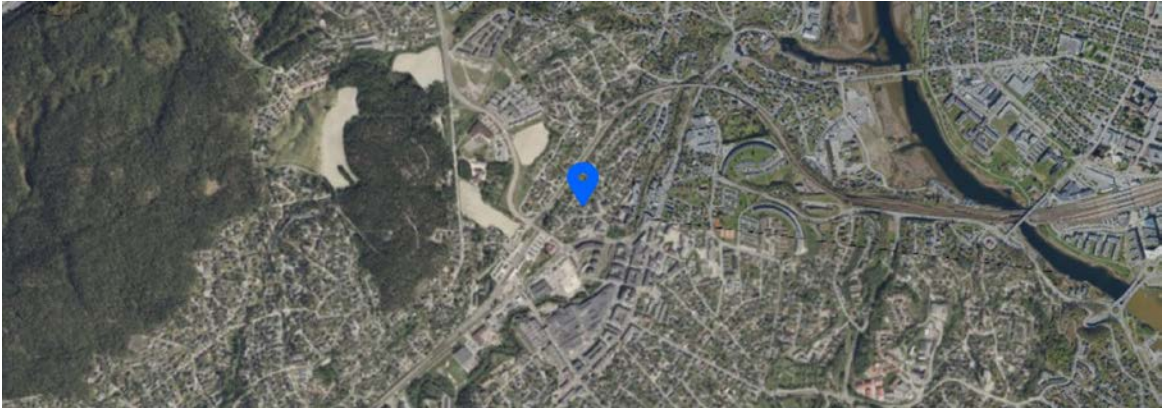


Familiesammensetning



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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

SKEDSMO KOMMUNE

Bygnings- og kontrollavdelingen
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Tlf. (06) 89 01 00

BYGNINGSRÅDVEDTAK

(se eget vedlegg.)

J.nr. 1296/95

Sak.nr. 1183/95

Vedr. ominnredning fra forretning til bolig

Byggested: Sagdalsveien 7, gnr. 78, bnr. 9

Byggherre: Bjerke A/S

Anmelder: Samme

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

- ✓ 1. Ansvarshavende må være godkjent. *Per Johansen*
- ✓ 2. Bygningsgebyr må være betalt. *bet*
- ✓ 3. Rørlegger må være anmeldt av autorisert rørlegger og godkjent.

Spesielle betingelser: Se bilag

BYGGARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR IGANGSETTELSESTILLATELSE ER GITT

Før byggetillatelseskort utstedes må ovenfor nevnte betingelser være oppfylt.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at kortet er utstedet, bortfaller tillatelsen. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år.

Skedsmo Bygningsråd, den 21.11.1995.

Svein Bangsund



SKEDSMO KOMMUNE

UTSKRIFT AV MØTEPROTOKOLL

Behandlet av BYGNINGSRÅDET (Dfup)	
Saksbeh.: Per Chr. Tellefsen	Sak nr : 1183/95
Dato : 16.11.95	Jour.nr : 95/1296
Mappe : 78/9	DEL

**SAGDALSVEIEN 7A - OMINNREDNING FRA FORRETNING TIL BOLIG
(PRIM. BRA=221,7 M2)**

Anmelder BJERKE A/S, STR. IHLENSVEI 23,,2010 STRØMMEN
Byggherre BJERKE A/S, STR. IHLENSVEI 23,,2010 STRØMMEN
Eiendom 78,9,0,0, Sagdalsveien 7

Vedlegg:

Byggemelding m/vedlegg, mottatt 12.07.95.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Reguleringsplan for Strømmen.

Saksopplysninger:

Det søkes om bruksendring om ominnredning av 1. etg. i eksisterende bygning fra forretning til to boenheter. Bygningen er en 2-etasjes trebygning med grunnflate på ca 240 m2.

Vurdering:

Området er i Stadfestet reguleringsplan avsatt til boligformål. Beliggenhet og omgivelser tilsier også en slik bruk. Bruksendring fra forretning til boliger bør derfor være kurant.

Foreliggende byggemeldingstegninger som gjelder ominnredning av 1. etasje ser planmessig ut til å tilfredstille gjeldende krav om rømningsveier. Fra tidligere befaringer i bygningen er det registrert at etasjeskillerene tilfredsstillt krav til brannmotstand mellom leiligheter. Viste fasadeendringer ansees å forbedre bygningens utseende.

I forbindelse med ansvarsrett, viser anmelder til innlevert ansvarsrettsøknad for en tidligere byggesak. Dette er ikke tilstrekkelig, og ny ansvarsrettsøknad vedr. denne jobben må innsendes.

forts.

forts.sak 1183/95

VEDTAK :

Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

Byggesøknaden godkjennes på følgende vilkår:

- A)
- ✓ - Røranlegg skal anmeldes av autorisert rørlegger.
 -
 - Ansvarshavende skal godkjennes av bygnings- og kontrollsjefen.
 - Pipe og ev. ildsted skal anmeldes særskilt.
- B)
- Soverom og kryploft skal ventileres.
 - Brannslukningsutstyr og røykvarslere skal monteres i henhold til byggeforskriftenes kap. 31:4.

Før igangsettelsestillatelse kan gis, må vilkår nevnt under punkt A være oppfylt.

SKEDSMO KOMMUNETeknisk sektor
Geodataavdelingen**POSTADRESSE**

Postboks 313 2001 Lillestrøm

SENTRALBORD

66 93 80 00

BESØKSADRESSE

Jonas Liesgt. 18 Lillestrøm

TELEFAX

66 93 85 90

SKEDSMO
KOMMUNE

«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

DERES REF:

«REF»

VÅR REF:

2010/5491

SAKSBEHANDLER:

Thorbjørn Smådahl,

DATO:

03.02.2011

Tillatelse Tillatelse til oppdeling i eierseksjoner - gnr 78 bnr 9 - Sagdalsveien 7

Det vises til begjæring om seksjonering mottatt av Skedsmo kommune den 09.06.2010.

VEDTAK

I henhold til eierseksjonslovens § 9 godkjenner Skedsmo kommune seksjonering av gnr. 78 bnr. 9, slik som vist på vedlagt situasjonskart og plantegninger, datert 03.02.2011 av Skedsmo kommune, Geodataavdelingen.

Gjennomføring av seksjoneringen betinger at vilkårene nedenfor er oppfylt.

Vilkår for tillatelsen:

1. Gebyr er betalt

Opplysning om videre saksgang

Eierseksjonene matrikkelføres når vilkår for tillatelsen er oppfylt og klagefristen har utløpt. Vedtaket sendes deretter til tinglysing.

Opplysning om leietagers kjøperett

Den som leier bolig på eiendommen på tidspunkt for tinglysing av begjæringen har kjøperett iht. eierseksjonslovens kap. III. Eierens av eiendommen skal snarest mulig etter tinglysing av seksjoneringsbegjæringen sette fram skriftlig tilbud om kjøp overfor alle leiere med kjøperett. Tilbudet skal inneholde: bindende forslag til kjøpesum og opplysning om leierens rettigheter og plikter etter dette kapittel.

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages av grunneier(-e) og leietaker(-e) og andre med rettslig klageinteresse til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningslovens kap. 6. Klagen sendes Skedsmo kommune, Teknisk sektor, Geodataavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm med referanse til saksnummer. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til Forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Ønsker de å klage, tilrår vi dem å sette fram klagen så snart som mulig etter at meldingen om tillatelsen er mottatt. Kommer ikke klagen inn innen fristen, vil begjæringen om seksjonering bli sendt for tinglysing. I alle tilfeller vil kommunen sende begjæringen til tinglysing dersom ingen klager etter at fristen for å klage er gått ut eller når klagen er endelig avgjort.

EPOSTADRESSE

postmottak@skedsmo.kommune.no

HJEMMESIDE

www.skedsmo.kommune.no

ORGANISASJONSNR**BANKGIRO**

7101.05.02572

Løpenr :6323/2011 Side 1 av 1

Fraskrivelse av retten til å klage:

I saker hvor alle personer med rettslig klageinteresse i saken skriftlig fraskriver seg retten til å klage etter forvaltningsloven §§ 28 og 29, kan Skedsmo kommune godta å tinglyse begjæringen om seksjonering/reseksjonering før klagefristen i forvaltningsloven (3 uker) går ut.

SAKSUTREDNING

1. BAKGRUNN

1.1. Vedlegg i saken

1. Begjæring om seksjonering, datert 09.07.2010 av Skedsmo kommune
2. Situasjonkart, datert 03.02.2011 av Skedsmo kommune, Geodataavdelingen
3. Plantegninger, datert 03.02.2011 av Skedsmo kommune, Geodataavdelingen

3.1. Faktaopplysninger

Hjemmelshaver(e) til gnr. 78 bnr. 9, Sagdalsveien 7A-D, søker om seksjonering av eiendommen til 16 eierseksjoner. Søknad er datert 07.07.2010.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan, 08/56 - Regulerings- og bebyggelsesplan for Sagdalsveien 9-11-13, i et område regulert til bolig-, forretning og lagerformål.
Bygningsvedtektene gjelder for parkeringsplassdekning.

2. UTTALELSER

2.1 Kommentarer fra byggesaksavdelingen

Byggesaksavdelingen har kommentert på bygningstekniske forhold med tanke på brannsikkerhet og rømningsveier, parkeringsdekning, uteoppholdsareal og innvendige planløsninger i forhold til tegninger i kommunens arkiv.

3. VURDERING

Det søkes om seksjonering av bestående bygg. Det ble foretatt befaring den 17.11.2010. Ved befaring ble det avdekket avvik ift. innsendte plantegninger som senere ble rettet.

Begjæring om seksjonering inneholder opplysninger om:

- eiendommens betegnelse
- de enkelte seksjoners formål
- sameiebrøk for hver seksjon

Med begjæringen følger situasjonsplan over eiendommen, plantegninger for alle etasjer og vedtekter for sameiet.

De enkelte seksjoners formål er ikke i strid med reguleringsplanen.

Gebyr for seksjoneringen er innbetalt.

4. KONKLUSJON

Vilkårene etter eierseksjonsloven § 6 er oppfylt og seksjoneringsbegjæring er i samsvar med § 7, slik at tillatelse til seksjonering kan gis.

Skedsmo kommune, den 03.02.2011

for rådmannen

Terje Linløkken
Geodatasjef



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 12.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	78	Bruksnr.	9	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Sagdalsveien 7A, 2010 STRØMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	182 698,91 kr
Renovasjon	92 784,00 kr
Vann	129 591,85 kr
Sum	405 074,76 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Restavfall 660 liter	25%	4 stk	20643.75	1/1	0 %	82 575,00 kr	20 643,75 kr
Målt forbruk vann	25%	1814.5 m ³	39.59	1/1	0 %	71 831,52 kr	71 831,51 kr
Målt forbruk avløp	25%	1814.5 m ³	57.10	1/1	0 %	103 607,95 kr	103 607,95 kr
-Fradrag innbetalt vann	25%	-1538.5 m ³	39.59	1/1	0 %	-60 905,38 kr	-60 905,40 kr
-Fradrag innbetalt avløp	25%	-1538.5 m ³	57.10	1/1	0 %	-87 848,35 kr	-87 848,33 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	16 stk	1183.00	1/1	0 %	18 928,08 kr	4 732,02 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	16 stk	1665.00	1/1	0 %	26 640,07 kr	6 660,02 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	3665 m ³	43.69	1/1	0 %	160 118,36 kr	40 029,59 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	3665 m ³	75.21	1/1	0 %	275 644,66 kr	68 911,16 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt forbruk vann (15% mva)	15%	1814.5 m ³	36.42	1/1	0 %	66 085,00 kr	66 084,99 kr
Målt forbruk avløp (15% mva)	15%	1814.5 m ³	52.53	1/1	0 %	95 319,31 kr	95 319,31 kr
-Fradrag innbetalt vann (15% mva)	15%	-1538.5 m ³	36.42	1/1	0 %	-56 032,94 kr	-56 032,97 kr
-Fradrag innbetalt avløp (15% mva)	15%	-1538.5 m ³	52.53	1/1	0 %	-80 820,48 kr	-80 820,46 kr
					Sum	615 142,80 kr	192 213,14 kr

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Lillestrøm
kommune

Kommuneplan

78/9/0/1

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

Boligbebyggelse, nåv.

Sentrumsformål, nåv.

Veg, nåv.

Bane, nåv.

Friområde, nåv.

KpHensynssoneOmrade

Kp Gjennomføringssone

Kp Sikringssone

KpJuridiskLinje

Byggegrense

KpSamferdselLinje

1122 - Hovedvei N

1124 - Samlevei N

1125 - Adkomstvei N

1151 - Jernbane N
(tunnel)

1151 - Jernbane N

Arealformålsgrænse

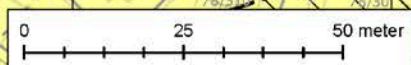
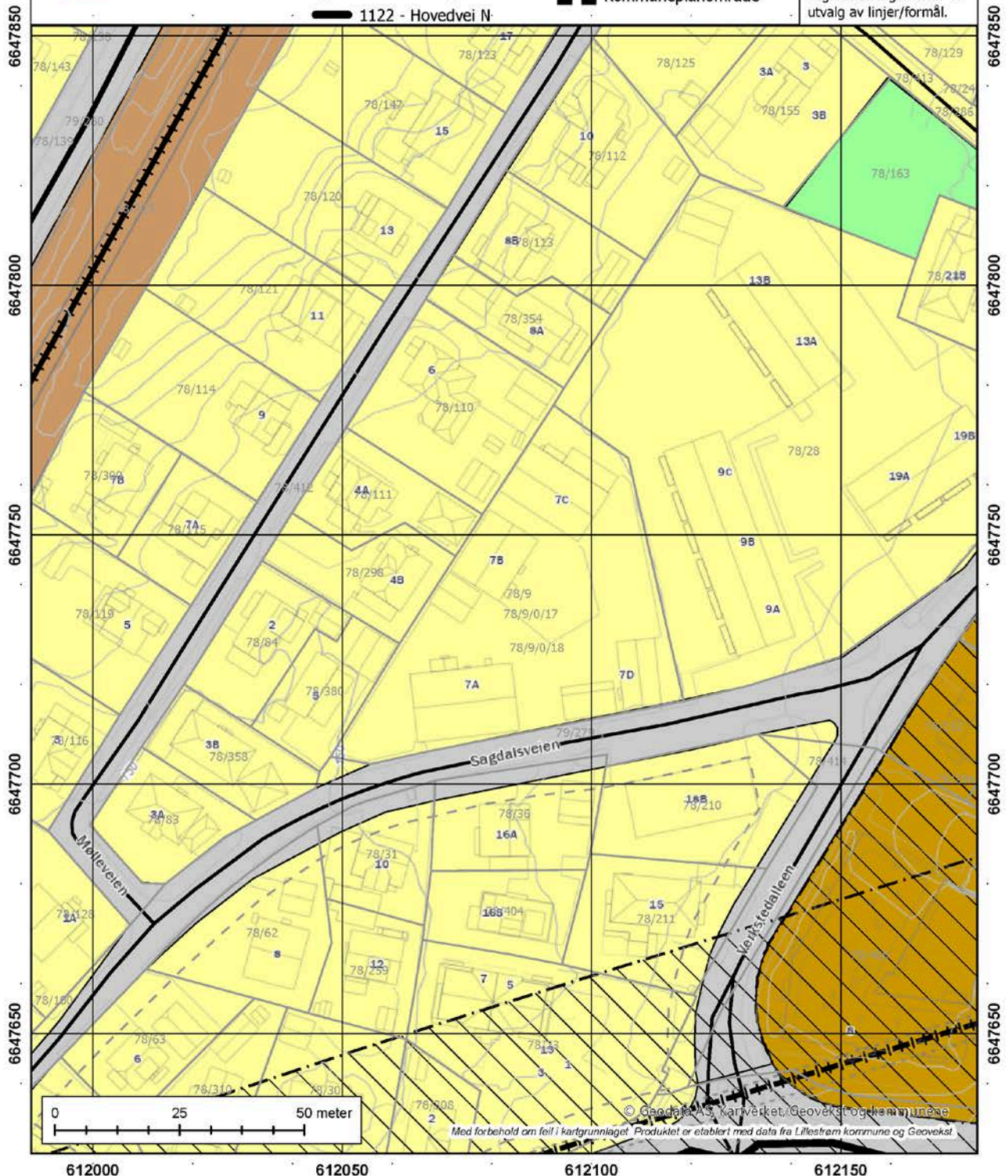
Kommuneplanområde



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89






Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.03.2026

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Tegnforklaring:

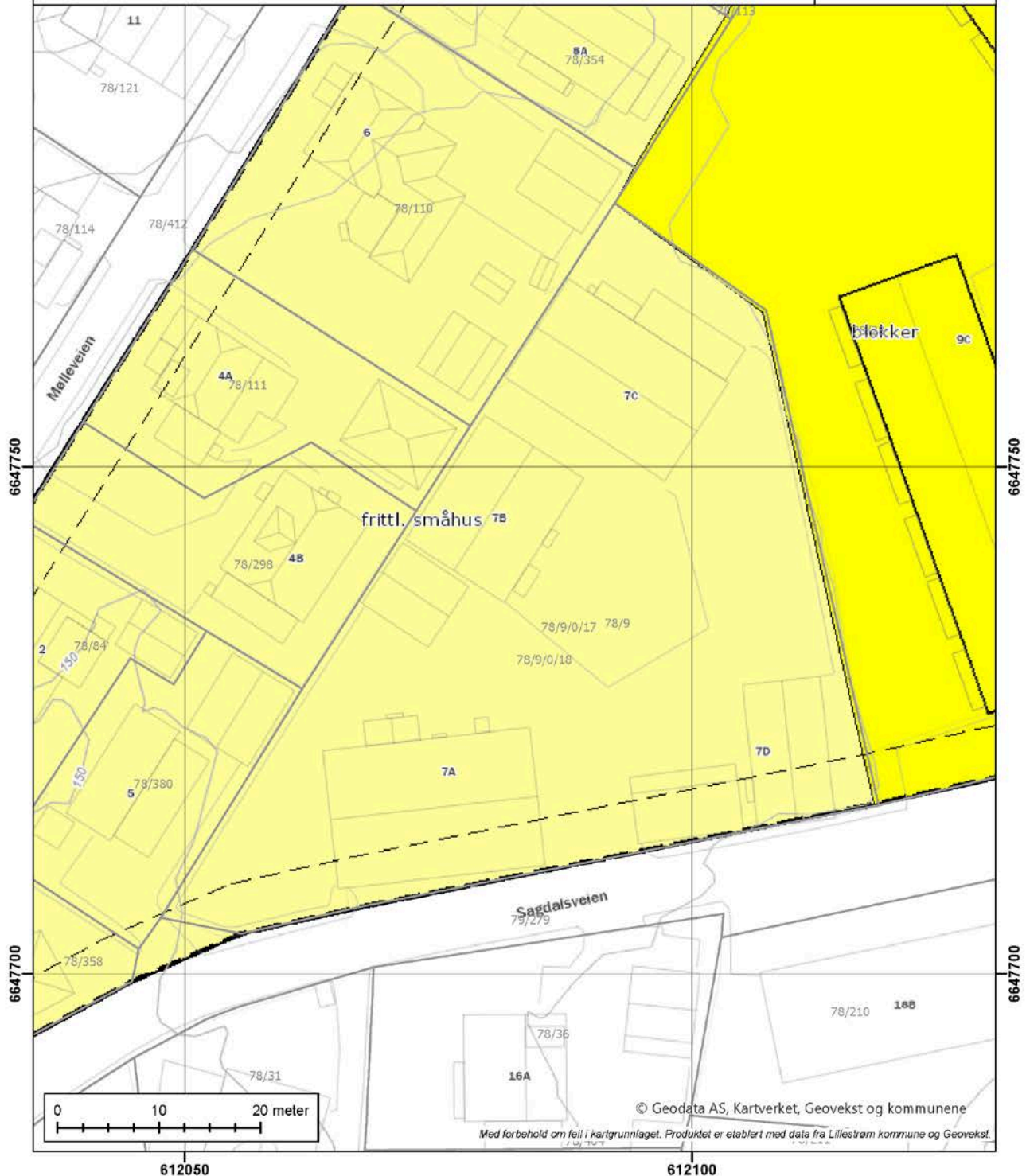
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  1211 - Byggegrense
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  Formålsgrense
-  Gjeldende plan



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.



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 høystliggende 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 brannavt, når eiendommens samlede bebyggede areal ikke overskrider 200 m².~~

§ 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.

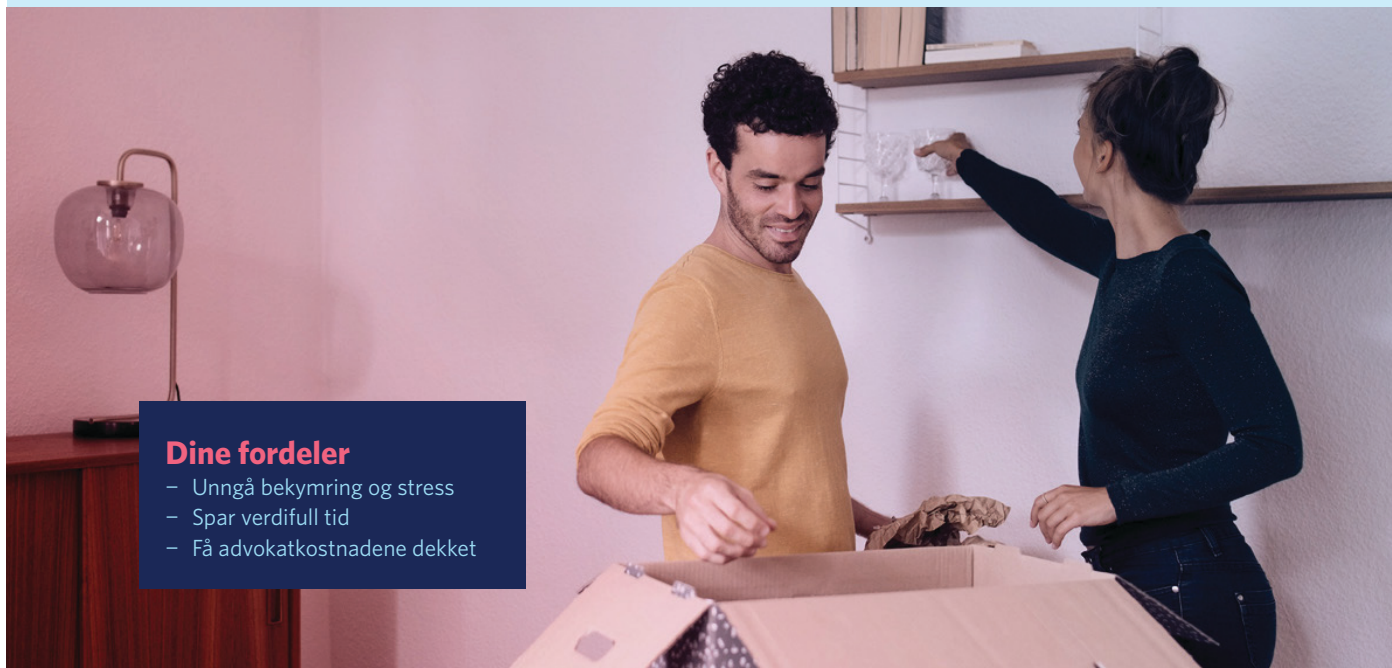
Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

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				

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



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 TEPPE** 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



Sander Svendsen

Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

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 salgsoppgaven		
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 BINDENDE 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