PROAKTIV



Sjarmerende enebolig over 3 plan

Terrasse på 27 m² | Hage og garasje

ENGSTIEN 3A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

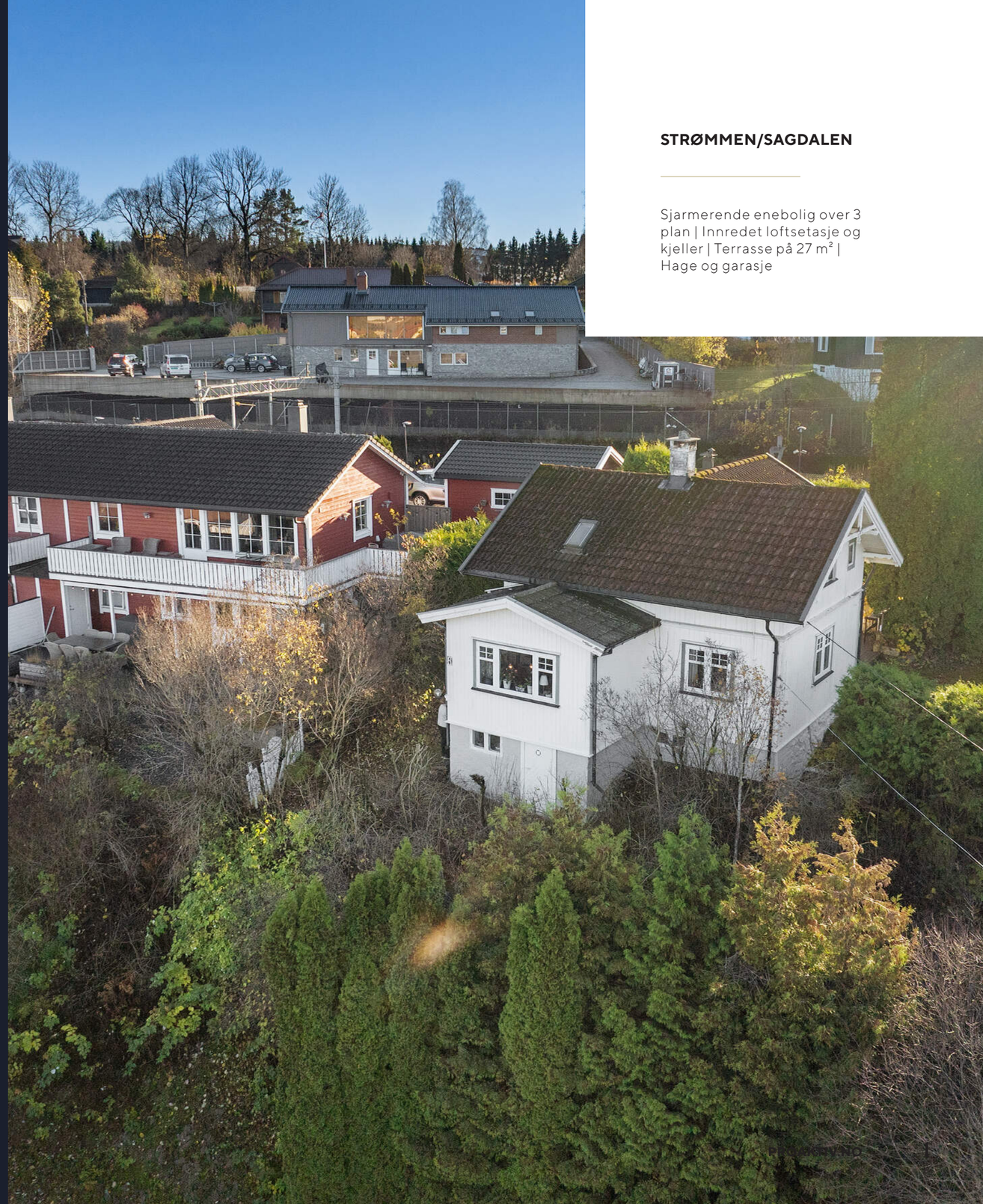
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

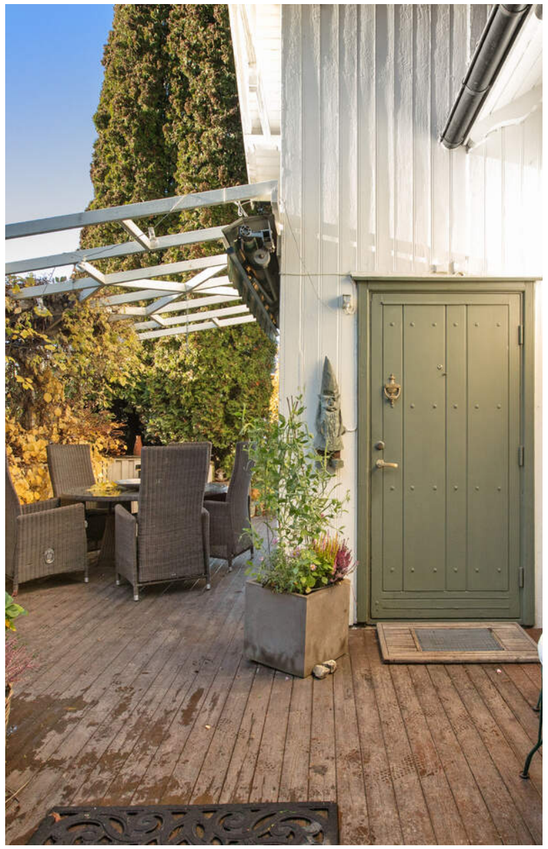
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



STRØMMEN/SAGDALEN

Sjarmerende enebolig over 3 plan | Innredet loftsetasje og kjeller | Terrasse på 27 m² | Hage og garasje

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Engstien 3A, 1466 STRØMMEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 77, bnr. 48, i Lillestrøm kommune

Prisantydning: 5.400.000,-

Omkostninger: 155.250,-

Totalpris: 5.555.250,-

Kommunale avgifter: 18.403,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1948

Rom/soverom: 4/2

BRA: 125 m²

BRA-i: 93 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Dobbel Garasje på eiendommen.
I tillegg biloppstillingsplass på egen gårdsplass.

Tomt: 832.5 m²

Energimerke: Energiklasse: F.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

28 Informasjon om boligen

32 Plantegninger

36 Kjerneinformasjon

42 Vedlegg

94 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Anbefales på det varmeste!”

«Veldig fornøyd med alt. Meglers kompetanse , følte man ble godt tatt vare
på. Mye man ikke vet, men alt ble forklart.
Svarte alltid kjapt på tlf, mail, mld hvis vi lurte på noe. Møtte opp når det trengtes. 110% fornøyd. Anbefales på det varmeste! Fotograf og takstmann, ekstra pluss!»

Tone Kjølstad

""alltid svart raskt på spørsmål."

Veldig fornøyd med prosessen, det har vært veldig ryddig. Kjempe fint at de meste foregår elektronisk. Megler har veiledet godt, alltid svart raskt på spørsmål, stilte opp på privat visning og jeg har følt meg godt tatt vare på. Fantastisk service!

Trude Ruud

"Simen er en grundig, tilgjengelig, entusiastisk, og ikke minst veldig hyggelig."

Simen Grefsrud gjorde en strålende jobb med salg av huset vårt, og vi kunne ikke vært mer fornøyde. Simen er en grundig, tilgjengelig, entusiastisk, og ikke minst veldig hyggelig mann.

Linn Hemli Rosengren

"Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk."

Vi er svært imponert over Simen Grefsrud som eiendomsmegler. Fra første kontakt til avslutning av salget av vår bolig. Han lever opp til alle våre forventinger til navnet "proaktiv". Vi har solgt en del boliger gjennom tiden, men vi har aldri vært mer fornøyd med gjennomføring og service som denne gangen. Salget kan summeres i følgende ord: Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk

Espen Steen

"Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell."

Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell. Han tok styring av papirmøllen gjennom hele prosessen. Fra første befaring inntil salget var gjennomført ble alt gjort uten forsinkelser.

Ivar Helge Fiksdal

"En veldig hyggelig og dyktig megler. Vi følte oss trygge og godt ivaretatt."

Robert Skrolsvik

"En svært god opplevelse."

Vi trengte en megler som hadde trua på markedet og som hadde lyst til å selge. Simen viste seg å være motivert, og erfaren. Han var tydelig, ryddig, strukturert og skapte trygghet for oss som selger. En svært god opplevelse, og vi vil bruke Simen igjen.

Martine Halvorsen-Lothe

"Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert."

Da jeg aldri har solgt leilighet før, var det veldig viktig for meg å finne en megler som var flink til å kommunisere med meg hele veien. Jeg fant denne megleren i Simen. Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert. Jeg kan på det varmeste anbefale Simen Grefsrud. Takk for all hjep Simen. Vi følte oss hele tiden svært godt ivaretatt og kunne ikke ha funnet en bedre megler.

Kjersti Enderli

“Punktlig til alle avtaler, vi stolte fullt og helt på Grefsrud.”

Anny Gunbjørg Næss Andersen

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler
MNEF/Partner: Simen Grefsrud



Simen Grefsrud
Patrner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 450 07 094
E-post: sg@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

ENGSTIEN 3A

Simen Grefsrud har over 20 års erfaring som eiendomsmegler og er en av Romerikes mest erfarne. Simen var ferdig utdannet eiendomsmegler fra BI i 2000. Simen har vært en respektert eiendomsmegler over hele Romerike i sin karriere. Simen er idag medeier i Proaktiv Lørenskog, og har i tillegg vært fagansvarlig og bevillingshaver på kontoret i flere år.

Kontoret ble under Simens ledelse i 2018 tildelt årets kvalitetspris i kjeden. Som megler blir Simen omtalt, som seriøs, ryddig, pliktoppfyllende med en tett dialog med kunden for å tilfredstile deres ønsker. Simen har lang erfaring fra prosjektsalg, privatsalg og jobbet tett med store eiendomsutvikler.

Sjarmerende enebolig over 3 plan | Innredet loftsetasje og kjeller | Terrasse på 27 m² | Hage og garasje

Velkommen til Engstien 3A!
En eldre enebolig med særpreg, beliggende på en opparbeidet tomt med skjermede uteområder.
Boligen går over tre plan og inneholder blant annet stue, spisestue og kjøkken i 1. etasje. I 2. etasje finner du loftstue, soverom og et rom som i dag benyttes som hobbyrom. Kjelleren er innredet med bad, vaskerom og garderoberom.

Boligen har en eldre bygningsmasse, og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger. Dagens planløsning avviker fra opprinnelige byggetegninger fra 1947, blant annet i 2. etasje og kjelleren. Endringene i kjelleren er søknadspliktige og er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen.

Ved inngangspartiet er det en terrasse på ca. 27 m² med god plass til utemøbler.
Eiendommen har også garasje og en hage med variert beplantning.

Eiendomsmegler MNEF/Partner:
Simen Grefsrud

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet
Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog
Ola Hegerbergs gate 8
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!



STRØMMEN/SAGDALEN

Kommune: *Lillestrøm* / ***Område:*** *Strømmen/Sagdalen*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Engstien 3A har en attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Strømmen, med nærhet til både sentrumstilbud, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Nærområdet består i stor grad av småhusbebyggelse og byr på en fin kombinasjon av rolige boligomgivelser og enkel tilgang til hverdagens nødvendigheter.

Shopping og servicetilbud
Fra boligen er det kort vei til et godt utvalg av butikker og servicetilbud. Joker Strømmen ligger ca. 7 minutters gange unna og har søndagsåpent, mens Coop Extra Strømmen ligger ca. 13 minutters gange fra eiendommen. Strømmen Storsenter ligger ca. 18 minutters gange unna og byr på et bredt utvalg av butikker, spisesteder og øvrige servicetilbud. Det er også kort vei til Lillestrøm sentrum, med ytterligere shoppingmuligheter, restauranter og kaféer.



OFFENTLIG TRANSPORT

Sagdalen stasjon Linje L1	7 min 0.6 km
Jenseberget Linje 100, 110, 380	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 20.2 km
Oslo Gardermoen	27 min

DAGLIGVARE

Joker Strømmen Søndagsåpent	7 min 0.6 km
Coop Extra Strømmen	13 min

VARER/TJENESTER

Strømmen Storsenter	18 min
Apotek 1 Nittedalsgata Lillestrøm	17 min

SPORT

Stalsberg skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 0.9 km
Sagdalen barneskole Aktivitetshall, ballspill	12 min 0.9 km
Fresh Fitness Strømmen	20 min
MOVA Lillestrøm	21 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Strømmen VGS - Akershus fylkesko...	5 min
Strømmen VGS hovedinngang - Ake...	5 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



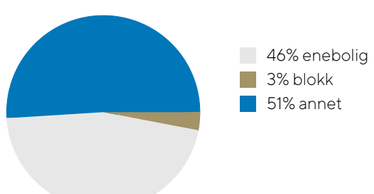
Skoler og barnehager
Området har flere skoler og barnehager innen gangavstand. Sagdalen skole og Frydenlund skole og ressurssenter ligger begge ca. 11 minutters gange fra boligen, mens Strømmen videregående skole ligger ca. 5 minutter unna. For de minste finnes blant annet Noahs Ark barnehage, Strømmen kommunale barnehage og Furulund barnehage i nærområdet.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Fritid og rekreasjon
Strømmen byr på gode muligheter for en aktiv fritid, med både treningssentre, idrettstilbud og grøntområder i nærheten. Ved Stalsberg skole og Sagdalen skole finnes aktivitetshaller og muligheter for ballspill. Fresh Fitness Strømmen og MOVA Lillestrøm ligger også innen rekkevidde. Nærområdet har dessuten turmuligheter og gangveier som gjør det enkelt å komme seg ut på tur.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har gode kollektivforbindelser. Sagdalen stasjon ligger ca. 600 meter unna, tilsvarende omtrent 7 minutters gange, og betjenes av lokaltoglinje L1 med forbindelser mot blant annet Oslo og Lillestrøm. Bussholdeplassen Jenseberget ligger ca. 8 minutters gange unna og betjenes av linjene 100, 110 og 380. Beliggenheten gir dermed gode pendlermuligheter og enkel tilgang til både Oslo og omkringliggende områder.

BOLIGMASSE





Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger og annen småhusbebyggelse, med noe leilighetsbebyggelse.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

Frydenlund skole og ressurssenter (1-10 kl.) 51 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	23 min 1.9 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	22 min 1.8 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	5 min 2.1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	5 min 0.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	6 min 2.5 km

BARNEHAGER

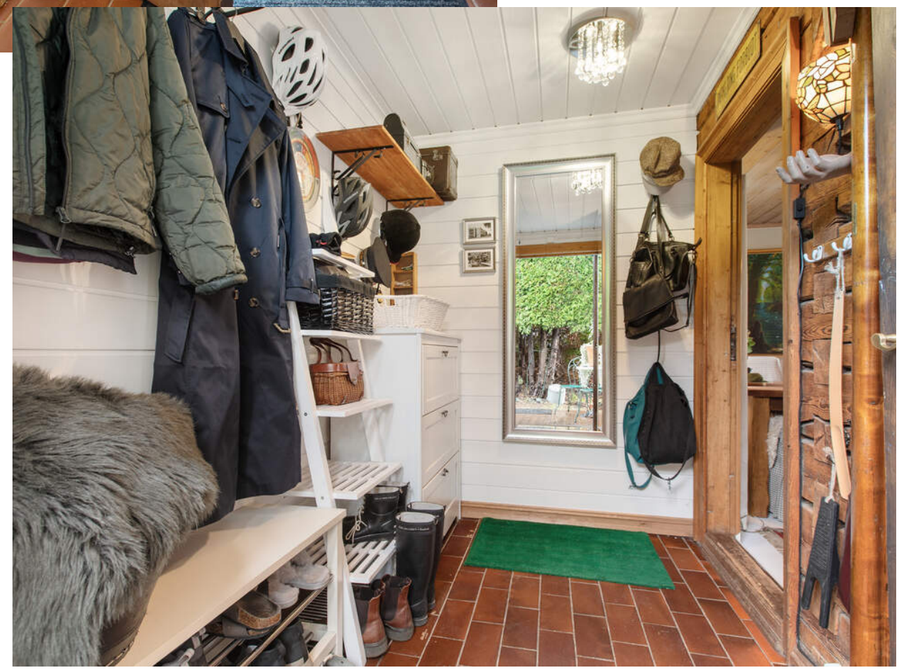
Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	11 min 0.9 km
Strømmen kommunale barnehage (1-5 ... 84 barn	13 min 1.1 km
Furulund barnehage (1-5 år) 69 barn	15 min 1.2 km





INNGANGSPARTIET

Et praktisk vindfang med adkomst til kjøkken og stue.





STUE/SPISESTUE

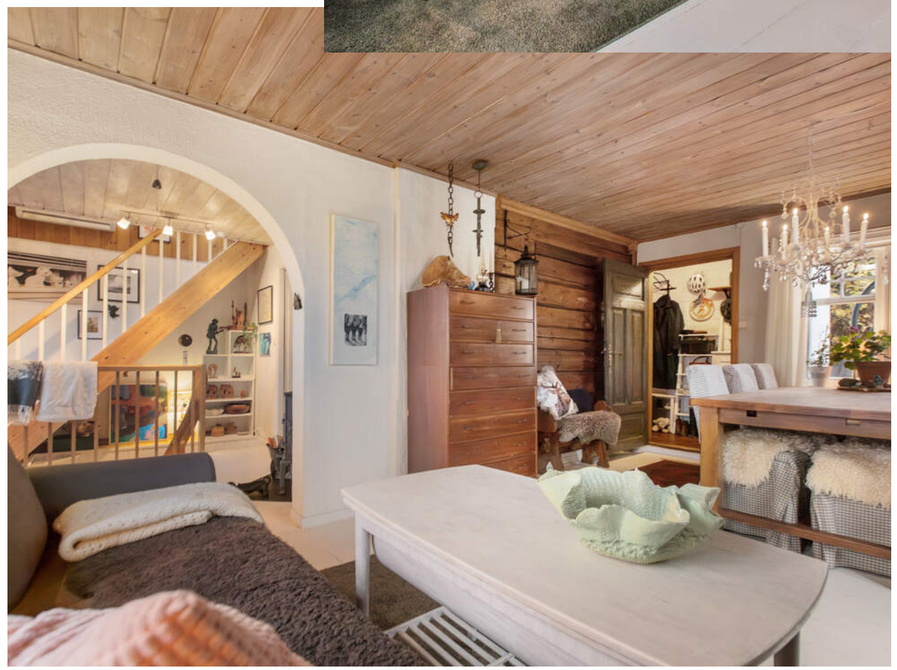
Boligen har en romslig stue og en separat spisestue med god plass til møblering.



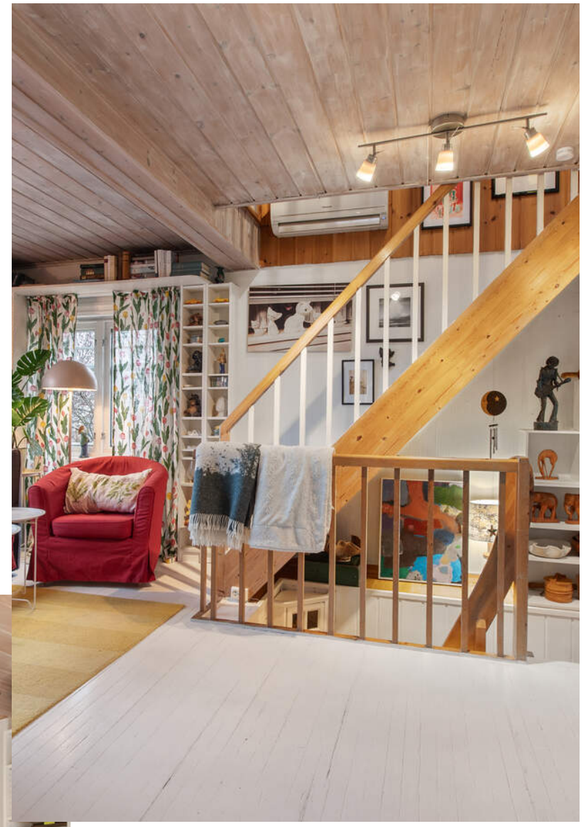


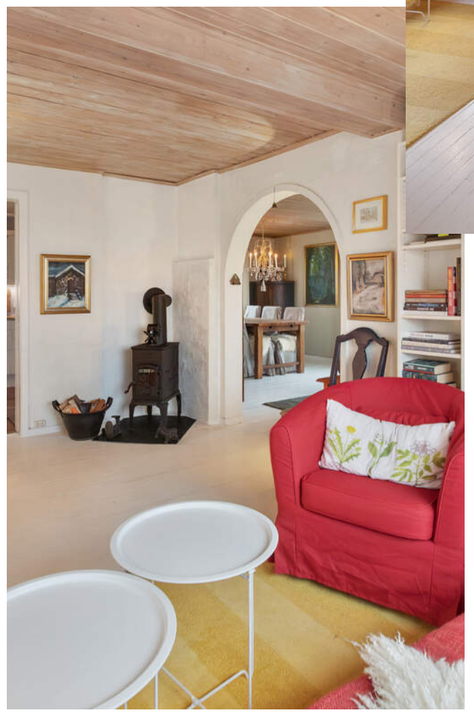






Vinduer sørger for naturlig lysinnslipp i rommene. Spisestuen har vedovn og trapp opp til 2. etasje og ned til kjelleren.









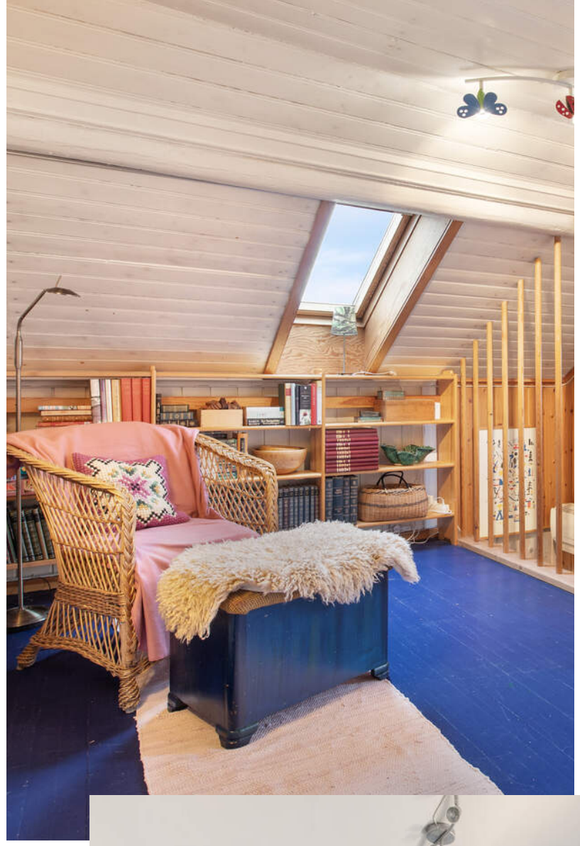


KJØKKEN

Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum, frittstående komfyr, kjøle-/fryseskap, ventilator med mekanisk avtrekk og opplegg for oppvaskmaskin.







LOFT

I 2. etasje finner du loftstue, soverom og et rom som i dag benyttes som hobbyrom.















KJELLER

Kjelleren er ombygget i forhold til opprinnelige byggetegninger fra 1947. Dagens rominndeling med bad, vaskerom, garderoberom og trappegang fremgår ikke av de opprinnelige tegningene. Endringene er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen.





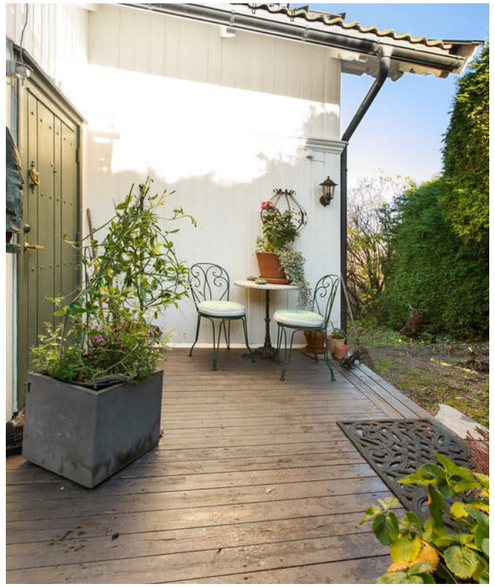






UTEOMRÅDE

Eiendommen har en opparbeidet hage med plenarealer, variert beplantning, busker, trær og hekker. Ved inngangspartiet er det en terrasse på ca. 27 m² med plass til utemøbler. Eiendommen har også innkjørsel og garasje.















PRAKTISK INFORMASJON

Innhold
Boligen går over tre plan:
Kjeller: Trappegang, bad, vaskerom, garderoberom.
1. etasje: Vindfang, stue og spisestue, kjøkken.
2. etasje: Loftstue, soverom, rom som i dag benyttes som hobbyrom.
Dagens planløsning avviker fra byggetegningene fra 1947. Endringene i kjelleren er søknadspliktige, men ikke omsøkt eller godkjent.

Terrasse på ca. 27 kvm.

Garasje på eiendommen.

Areal
Enebolig

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 10 kvm
Total BRA: 10 kvm

1. etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm

2. etasje
BRA-i: 30 kvm
Total BRA: 30 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 27 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm

Enebolig

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.
Utover ovennevnte areal er det:
Vaskerom og garderobe. Vaskerom og garderobe er ikke målbart areal, da rommene har en for lav fri høyde.

Standard
Gjennomgang av boligens rom:
1. ETASJE
Vindfang:
Boligen har et praktisk vindfang med adkomst til kjøkken og stue. Ved inngangspartiet er det treterrasse på ca. 27 m² med markise og god plass til utemøbler.

Stue og spisestue:
Boligen har en romslig stue og en separat spisestue med god plass til sittegruppe og spisebord. Vinduer sørger for naturlig lysinnslipp i rommene. Spisestuen har vedovn og trapp opp til 2. etasje og ned til kjelleren.

Kjøkken:
Kjøkken med innredning i malte, profilerte fronter og benkeplater i laminat og heltre eik. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum, frittstående komfyr, kjøle-/fryseskap, ventilator med mekanisk avtrekk og opplegg for oppvaskmaskin. Det er montert glassplater over komfyren og belysning under overskapene. Innredningen byr på skapplass og gode arbeidsflater.

2. ETASJE
Loftstue:
Loftstue med plass til sittegruppe og adkomst via trapp fra spisestuen. Rommet var opprinnelig tegnet som soverom.

Rom benyttet som hobbyrom:
Rommet benyttes i dag som hobby-/syrom og er innredet med arbeidsbenk og hyller. Arealet var opprinnelig tegnet som gang.

Soverom:
Soverom med plass til møblering etter behov. Rommet er utvidet ved at et tidligere kott er innlemmet i rommet.

KJELLER
Kjelleren er ombygget i forhold til opprinnelige byggetegninger fra 1947. Dagens rominndeling med bad, vaskerom, garderoberom og trappegang fremgår ikke av de opprinnelige tegningene. Endringene er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at endringene er søknadspliktige, og at kommunen kan stille krav om tilbakeføring.

Bad:
Bad med flislagt gulv, våtromsplater og våtromstapet/belegg på veggene, samt himlingsplater. Rommet har servantinnredning, toalett og åpen dusjløsning. I 2021 ble det montert nye baderomsplater i dusjsonen, himlingsplater, toalett, dusjgarnityr og blandebatterier. Badet har varmekabler og mekanisk avtrekk.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom med to utslagskummer, opplegg for vaskemaskin og varmekabler i gulvet.

Garderoberom:
Eget garderoberom i kjelleren med plass til oppbevaring.

Oppvarming
Panelovner, varmepumpe (luft-luft) og vedovn.

Det er varmekbler i vinfang, trappegang (kjeller), vaskerom og på bad.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Modernisering og påkostninger
2025: Montert ny stoppekran.
2021: Byttet dusj, kraner og toalett, samt montert nye baderomsplater og takplater.
2016: Installert vannmåler.
2014: Installert varmepumpe og flyttet stikkontakter på kjøkken, bad, gang og i garasje.

I tillegg skiftet takstein, montert stikkontakt til keramikkovn. Fjernet peisovn, montert stålpipe og satt inn vedovn.

Parkering
Garasje på eiendommen.
I tillegg biloppstillingsplass på egen gårdsplass.

Tomtestørrelse
832,50 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen har en opparbeidet hage med plenarealer, variert beplantning, busker, trær og hekker. Beplantningen bidrar til skjermede uteområder. Ved inngangspartiet er det en terrasse på ca. 27 m² med plass til utemøbler. Eiendommen har også innkjørsel og garasje.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:
- Grunnmur og fundament > Terrengforhold: Flatt terreng / fall inn mot boligen
- Våtrom > Bad > Overflater: Det er noen små hakk og ufagmessige kappede gulvfliser. Det er registrert fuktforskjeller, noe svelling og løs tapet nederst på veggen ved dusjsonen. Rørføringer gjennom vegger har ikke synlig membran/mansjetter.
- Våtrom > Bad > Membran, tettesjikt og sluk: Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader. Skruene i sluket er rustet i stykker.
- Våtrom > Vaskerom > Totalrenovering: Eldre vaskerom uten membran.

Boligen har fått følgende TG2:
- Grunnmur og fundament > Fuktsikring og drenering: Registrert ved fuktsøk på overflater. Fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Forhøyet fuktnivå i vegg/gulv. Det mangler topplist på grunnmursplast enkelte steder. Det er ikke synlig grunnmursplast på noen vegger.
- Grunnmur og fundament > Rom under terreng: Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen.
- Utvendig > Yttervegg og fasade: Slitasje i overflatebehandlingen. Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen. Det er noen sprekker i panel.
- Utvendig > Vinduer og dører: Lokale fuktmerker uten tegn til nedbrytning (punktvise skader på overflatebehandling). Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling). Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon). Punktert glass (3 stk eller mindre). Ett vindu subber noe i karm (1974).
- Utvendig > Balkong, terrasse, platting: Terrassebord er noe slitt.
- Utvendig > Takkonstruksjon og loft: Redusert/begrenset lufting av takkonstruksjonen.
- Utvendig > Taktekking: Mosegrodd tekking (manglende renhold). Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Utvendig > Renner og nedløp: Over halvparten av forventet levetid på renner og nedløp er nådd. Alder medfører økt risiko for lekkasjer og behov for vedlikehold og utskifting.
- Utvendig > Skorstein over tak: Overflatebehandlingen på skorsteinen over tak er slitt.
- Kjøkken > Overflater og innredning: Det er noe slitt kjøkkeninnredning.
- Innvendig > Innvendig trapp: Dårlig funksjonalitet (smal, bratt, vanskelig å gå i). Det registreres knirk i deler av trappen.
- Innvendig > Etasjeskille og gulv på grunn: Total høydeforskjell over 30 mm. Nivåforskjell mellom rom over 25 mm
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det er ikke påvist noen stakeluke.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder: Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral: Varmepumpen har nådd en alder (over 15 år) som gir usikker fremtidig funksjon. Ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service
- Tekniske installasjoner > Skadedyr og fuktkrevende insekter: Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr / fuktkrevende insekter. Registrert spor etter gnagere. Det er registrert små hull i en trebjelke i kjeller, trolig etter treborende insekter.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det mangler tilluftsspalte ved dør/dører.
- Innvendig > Innerdører: Eldre og noe slitte innerdører. En innerdører treffer i karm/terskel og en innedør har "slått seg/er skjev".
- Innvendig > Overflater på innvendige gulv: Det er knirk i gulv. Det registreres "bom" (mangelfull vedheft mot underlag), sprekker i flisfuger samt en sprekt flis i trappegang (kjeller). Det er noe lakksøl på teppe i garderobe. Sølet gir en kosmetisk forringelse av teppet.
- Garasje > Garasje: Det er noen riss/sprekker i betongdekke. Alder på yttertak gir økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og tetthet. Takstein er noe mosegrodd.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Våtrom > Bad > Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling): Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonene tilstøtende våtsone ikke er tilgjengelige. TG-IU er satt på bakgrunn av begrenset kontroll, med usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte konstruksjoner.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Generell beskrivelse:
Innvendig:
Overflater på innvendige gulv: Malt tregulv, fliser, teppe og laminat.
Overflater på innvendige vegger: Malte flater, malt strie, panel, malt panel og tømmervegger.
Overflater på innvendige himling: Malt panel, panel, malte flater, malt strie og takess.
Etasjeskille og gulv på grunn: Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn.
Tretrapp med teppe i trinn.
Kaldtloft med tilgang via luke i himling. Kaldtloft er inspisert fra luke.

Utvendig:
Kjellervegger i spare steinsmur og betong.
Veggkonstruksjonen i laftet tømmer og trebindingsverk, kledd med stående panel.
Saltak i treverk, tekket med betongstein.
Etasjeskiller er trebjelkelag.

Tekniske installasjoner:
Skrusikringer og 1 automatsikring. Hovedsikring på 50 Amp. 13 kurser. Jordfeilbryter.
Det foreligger ikke samsvarserklæring.
Det har vært el. tilsyn i 2019.
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet knyttet til om utførte elektriske arbeider er utført i henhold til gjeldende krav.
Samsvarserklæring på utført arbeid anbefales fremskaffet.
Varmtvannsbereder på 192 liter.
Varmepumpe (luft-luft) er fra 2009.
Det er varmekbler i vinfang, trappegang (kjeller), vaskerom og på bad.
Panelovner.
Type ventilering: Naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk på kjøkken.
Vannledninger: Kobber. Hovedstoppekran er skiftet i 2025.
Type avløpsrør: Plast

Garasje:
Støpt betongdekke.
Oppført i trebindingsverk med liggende- og stående panel.
Saltak i tre, tekket med takstein.
2 leddporter, 1 med motor.
Kobblet vindu.
Boddør.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

Bygningssakskyndig

Roy Bekkesletten (befaringsdato: Mandag, 26. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, byttet dusj og nye kraner , nye baderomsplater nye takplater skiftet toalett.
Utført av ufaglært, 2021.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, skiftet taksten.
Utført av Tormod Søgaard, 30+ år siden.

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja, takstmann observerte litt fukt i vegg mot krypkjeller.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, satt inn kontakt for keramikkovn.
Firma: E-verket.

Satt inn varmepumpe.
Firma: obs, 2014

Flyttet på stikkkontaktet kjøkken bad gang garasje.
Utført av ufaglært, 2014.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, satt inn vannmåler.
Firma: Bravida, 2016.

Satt inn ny stoppekran.
Firma: Strømmen rør, 2025.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja, fikk satt inn stålpipe fjernet peisovn setter inn vedovn.

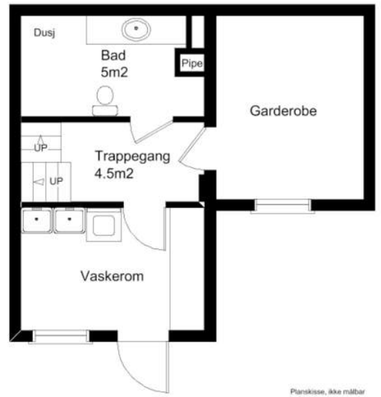
19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja, plaget av mus som kom inn i bjelkelag på høsten. Tettet med skum musebørste og stålull. Skiftet isolasjon og satt inn inspeksjonsluke med musefelle. Fanget mus og en rotte på utsiden av huset ,setter ut feller hver høst.

27 Er det utført radonmåling?
Ja, 2014.
Måleverdi 39,45,49,43.
Årsmiddelverdi 30,34,37,33

PLANTEGNINGER

ENGSTIEN 3 A

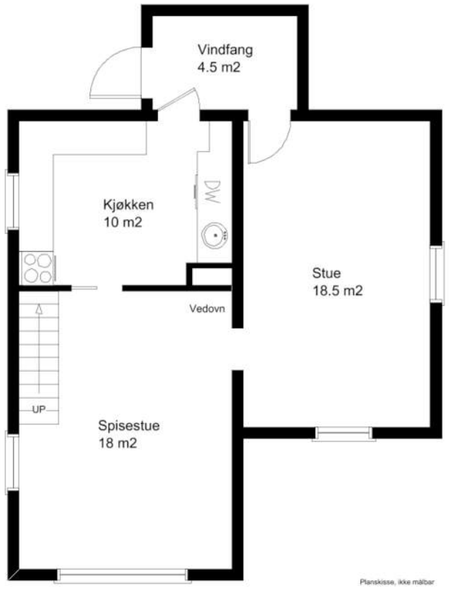
Enebolig, Kjeller



Planskisse, ikke målbar

ENGSTIEN 3 A

Enebolig, 1. etasje

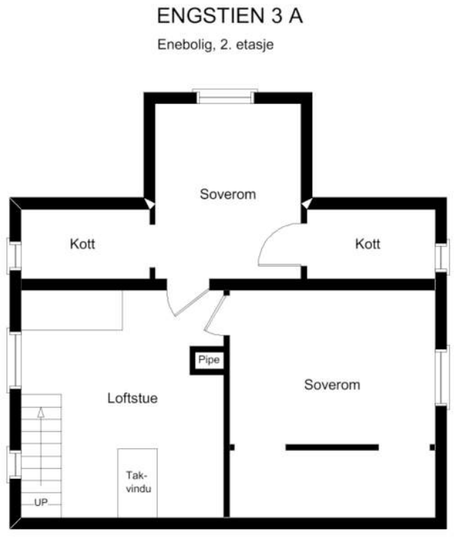


Planskisse, ikke målbar

PLANTEGNINGER

ENGSTIEN 3 A

Enebolig, 2. etasje



Planskisse, ikke målbar

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
832,50 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen har en opparbeidet hage med plenarealer, variert beplantning, busker, trær og hekker. Beplantningen bidrar til skjermede uteområder. Ved inngangspartiet er det en terrasse på ca. 27 m² med plass til utemøbler. Eiendommen har også innkjørsel og garasje.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.237.477,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.949.908,- for 2024

Info kommunale avgifter
Prognose kommunale avgifter i 2026: 18403,66
Prognosen kan avvike.
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025: 14 129,29 kr
Avløp 4 674,13 kr
Feiing 1 112,04 kr
Renovasjon 4 920,00 kr
Vann 3 423,12 kr
Sum 14 129,29 kr

Kommunale avgifter
18.403,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes 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 overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for enkle tiltak på gnr. 77 bnr. 48, Engstien 3, datert 22.06.2000.
Det foreligger bygningsanmeldelse for tilbygg til hus i Engaveien 2, datert 28.03.1947.
Det foreligger bygningsanmeldelse for tilbygg til enebolig på 65 m² i Engstien 3A, gnr. 77 bnr. 48, datert 25.05.1982.
Det foreligger tillatelse for rehabilitering av pipe, datert 18.09.2026.

Det foreligger tegninger av garasjen, datert 26.08.1999.

I mottatte byggetegninger fra 1947 er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik boligen fremstår i dag.
Kjeller: Kjelleren er endret fra opprinnelig planløsning og fremstår i dag med bad, vaskerom, garderoberom og trappegang.
1.etg: Rominndelingen samsvarer med dagens bruk. Trappen har blitt flyttet fra vindfang til spisestue.
2.etg: Dagens planløsning er endret ved at gangen er gjort om til i et soverom, og ett av kottene er innlemmet i tilstøtende soverom. Det andre opprinnelige soverommet er omdisponert til loftstue. Trappen er flyttet fra sin opprinnelige plassering i gangen til loftstue.
Når det gjeler endringer som er gjort i kjeller, så er dette søknadspliktig tiltak. Endringen er ikke omsøkt og det er til enhver tid eier av boligen sitt ansvar dersom det skulle komme krav fra kommunen om tilbakeføring.

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

3205/77/48:
13.05.1994 - Dokumentnr: 6687 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om solidarisk ansvar for felleslednin ger .
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1888 - Dokumentnr: 900002 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1 25-148 ELDRE REG A-1951

13.10.1986 - Dokumentnr: 9997 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1488

01.01.2020 - Dokumentnr: 127211 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0231 Gnr:77 Bnr:48

01.01.2024 - Dokumentnr: 157160 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3030 Gnr:77 Bnr:48

01.12.1956 - Dokumentnr: 4992 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1
Bestemmelse om bruk av vei.

25.08.1982 - Dokumentnr: 554 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1158
Bestemmelse om vedlikehold

01.04.1986 - Dokumentnr: 3361 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1479
Rett til kjørevei.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

08.07.2019 - Dokumentnr: 790344 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:988
Sletting av festerett. Rettighet til adkomst.
Opprinnelig tinglyst i dokumentnr. 1957/4438-2/8

08.07.2019 - Dokumentnr: 790344 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:48
Opprinnelig tinglyst i dokumentnr. 1957/4438-2/8
Sletting av festerett. Rettighet til vann, vei og avløp

09.09.2019 - Dokumentnr: 1050292 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:989
Opprinnelig tinglyst i festekontraken 08.10.1957 med dok.nr. 4397
Sletting av festerett. Rettighet til vann, vei og avløp

08.07.2019 - Dokumentnr: 790344 - Bestemmelse om vann/kloakk
Opprinnelig tinglyst i dokumentnr. 1957/4439-1/8
Sletting av festerett. Rettighet til vann, vei og avløp

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei. Det betales ca kr. 600,- pr år til en nabo for brøyting. (dette er en privat avtale som deles mellom Engstien 1,2 og 3.) Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.
Dato siste feiing er 24.08.2026 i følge eier..

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er SEFRAK registrert. (Sekretariatet for registrering av faste kulturminne i Norge)
Alle eiendommer i Norge som er fra før 1900 blir automatisk registrert i kulturminne registeret (SEFRAK). Når et hus er SFRAK registrert så betyr det ikke automatisk at huset er fredet, men registreringen kan få betydning om du ønsker å bygge om, restaurere, bygge på eller rive huset.
Av den grunn oppfordrer interessenter hvor dette kan være aktuelt å få en uttalelse fra kommunen før et evt kjøp.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 400 000,00 (Prisantydning)

_____
5 400 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
135 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
136 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
155 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
5 536 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 555 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Eva Schjønneberg

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 64 800 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 000, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 29 000, Meglers deltakelse på overtakelse kr 3 000, Oppgjørshonorar kr 7 900, Tilretteleggingsgebyr kr 17 000, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 000

Utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 5 200, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann)etter avtale med Roy kr 20 000
Sum vederlag kr. 130 200
Sum utlegg og andre utgifter kr. 25 745
Totalt kostnadsoverslag kr. 155 945
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
4.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Engstien 3 A
1466 STRØMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Enebolig BRA:	93 m^2
Enebolig BRA-i:	93 m^2
Sum alle bygg BRA:	125 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	93 m^2
Rapportdato:	30.10.2026 (Gyldig til 30.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	21	4	1

Supertakst

GNR: 77 BNR: 48

Roy Bekkesletten
Tømrermester
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Engstien 3 A
1466 Strømmen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Samsvarserklæring på utført arbeid anbefales fremskaffet.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Terrengforhold	- flatt terreng / fall inn mot boligen (TG 3)
Våtrom: Bad - Overflater	- det er noen små hakk og ufagmessige kappede gulvfliser. (TG 2) - det er registrert fuktforskjeller, noe svelling og løs tapet nederst på veggen ved dusjsonen. (TG 3) - rørføringer gjennom vegger har ikke synlig membran/mansjetter. (TG 2)
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader (TG 3) - skruene i sluket er rustet i stykker. (TG 3)
Våtrom: Vaskerom	- eldre vaskerom uten membran. (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Fuktsikring og drenering	- avvik registrert ved fuktsøk på overflater (TG 2) - fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - forhøyet fuktnivå i vegg/gulv (TG 2) - det mangler topplist på grunnmursplast enkelte steder. (TG 2) - det er ikke synlig grunnmursplast på noen vegger. (TG 2)
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen (TG 2)
Yttervegg og fasade	- slitasje i overflatebehandlingen (TG 2) - manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2) - det er noen sprekker i panel. (TG 2)
Vinduer og dører	- lokale fuktmerker uten tegn til nedbrytning (punktvise skader på overflatebehandling) (TG 2) - værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2) - isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2) - punktert glass (3 stk eller mindre) (TG 2) - ett vindu subber noe i karm (1974). (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	- terrassebord er noe slitt. (TG 2)
Takkonstruksjon og loft	- redusert/begrenset lufting av takkonstruksjonen (TG 2)
Taktekking	- mosegrodd tekking (manglende renhold) (TG 2) - tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Renner og nedløp	

Skorstein over tak	- overflatebehandlingen på skorsteinen over tak er slitt. (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning	- det er noe slitt kjøkkeninnredning. (TG 2)
Innvendig trapp	- dårlig funksjonalitet (smal, bratt, vanskelig å gå i) (TG 2) - det registreres knirk i deler av trappen. (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn	- total høydeforskjell over 30 mm (TG 2) - nivåforskjell mellom rom over 25 mm (TG 2)
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - det er ikke påvist noen stakeluke. (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Varmtvannsbereder	- berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Varmesentral	- varmepumpen har nådd en alder (over 15 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service (TG 2)
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr / fuktkrevende insekter (TG 2) - registrert spor etter gnagere (TG 2) - det er registrert små hull i en trebjelke i kjeller, trolig etter treborende insekter. (TG 2)
Ventilasjon	- det mangler tilluftsspalte ved dør/dører (TG 2)
Innerdører	Eldre og noe slitte innerdører. En innerdører treffer i karm/terskel og en innedør har "slått seg/er skjev".
Overflater på innvendige gulv	Det er knirk i gulv. Det registreres "bom" (mangelfull vedheft mot underlag), sprekker i flisfuger samt en sprekt flis i trappegang (kjeller). Det er noe lakksøl på teppe i garderobe. Sølet gir en kosmetisk forringelse av teppet.
Garasje	Det er noen riss/sprekker i betongdekke. Alder på yttertak gir økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og tetthet. Takstein er noe mosegrodd.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	26.10.2026	Rapportdato:	30.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Eva Schjønneberg**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Roy Bekkesletten**	Telefon:	**41624600**
Firma:	**Takstmann Roy Bekkesletten AS**	Epost:	**roy@bekkesletten.no**
Tittel:	**Tømrermester**	Adresse:	**Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Fremtind**		

Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Informasjon om boligen

Adresse:	**Engstien 3 A, 1466 Strømmen**		
Kommunenr:	**3205**	Gårdsnr: **77**	Bruksnr: **48**	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **- Ukjent**
Boligtype:	**Enebolig**			

Generell beskrivelse av boligen:

Kjellervegger i sparesteinsmur og betong. Veggkonstruksjonen i laftet tømmer og trebindingsverk, kledd med stående panel. Saltak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskiller er trebjelkelag.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
1948	Tilbygd

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	93	93	0	0	27
Garasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	**125**	**93**	**32**	**0**	**27**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**10**	**10** Trappegang og bad. Himlingshøyde er ca 1,90 m.	**0**	**-**	**-**
1. etasje	**53**	**53** Vindfang, stue, spisestue og kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,26 m - ca 2,31 m.	**0**	**-**	**27**
2. etasje	**30**	**30** Loftstue og 2 soverom. Skråtak. Himlingshøyde er ca 0,98 m - ca 2,33 m.	**0**	**-**	**-**
Totalt m²	**93**	**93**	**0**	**0**	**27**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bakkeplan	**32**	**0**	**32** Garasje.	**-**	**-**
Totalt m²	**32**	**0**	**32**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.
Utover ovennevnte areal er det:
Vaskerom og garderobe. Vaskerom og garderobe er ikke målbart areal, da rommene har en for lav fri høyde.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Det er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik boligen fremstår i dag.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eneboligen. Det foreligger ferdigattest på garasje.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**
Himlingshøyde i kjeller er ca 1,80 m - ca 1,90 m. Trapp til kjeller har en begrenset fri høyde, ca 1,90 m. Trappen har en begrenset fri bredde, ca 0,70 m. Vinduer i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til rømningsvindu. Begrenset fri høyde og fri bredde i trapper og for små vinduer i 2. etasje kan redusere personsikkerheten ved brann og vanskeliggjøre forsvarlig rømning. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre fri høyde og fri bredde i trappen og utskifting til forskriftsmessige rømningsvinduer for å ivareta sikker rømning.	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Det mangler håndløpere på en side i trapp. Det er for store åpninger i trapperekkverk. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker. Det anbefales å etablere håndløpere i trapp og åpninger i trapperekkverk anbefales å gjøres mindre eller tettes.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst for feier?	**Ja**
Er det påvist mangler ved adkomst for feier på taket?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje, Plate på mark**

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Oppsummering **TG-1**

6.3 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng, Plate på mark**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Avvik registrert ved fuktsøk på overflater
- Fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Forhøyet fuktnivå i vegg/gulv
- Det mangler topplist på grunnmursplast enkelte steder.
- Det er ikke synlig grunnmursplast på noen vegger.

Oppsummering **TG-2**

Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gir økt usikkerhet for funksjon og restlevetid. Mangelfull funksjon kan medføre fuktinnsig og fuktrelaterte skader i grunnmur og innvendige konstruksjoner. Fuktsikring og drenering anbefales vurdert oppgradert.
Det mangler topplist på grunnmursplast enkelte steder. Dette kan medføre at vann og smuss kommer bak grunnmursplasten og reduserer funksjonen som fuktsikring av grunnmuren.
Det er ikke synlig grunnmursplast på noen vegger. Det er sannsynlig at grunnmursplast ikke er etablert, da denne typen fuktsikring ikke var vanlig på oppføringstidspunktet.
Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger. Registrerte fuktforskjeller kan medføre økt fuktbelastning på kjellergulv og kjellervegger og innebærer risiko for fuktrelaterte skader over tid.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av kjellervegg i garderoberom, og det ble målt fuktverdier opp i mot faren for utvikling av sopp/råteskader.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger/oppforede gulv under og mot terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-2**

Utforede kjellervegger og oppforede gulver å betrakte som en risikokonstruksjon, da eventuell fuktpåvirkning fra grunn og grunnmur kan medføre skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Det er foretatt hulltaking i nedre del av kjellervegg i garderoberom, og det ble målt fuktverdier opp i mot faren for utvikling av sopp/råteskader. Vedvarende fukt kan føre til sopp- og råteskader.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

6.5 Terrengforhold

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Flatt terreng / fall inn mot boligen

Oppsummering **TG-3**

Boligen ligger i et skrånende terreng. På oversiden av boligen er det etablert et flatt betongdekke inn mot grunnmuren. Flatt betongdekke inn mot grunnmuren kan føre til at overflatevann samles langs kjellerveggen og medfører økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere fall fra grunnmuren på oversiden av boligen, slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.6 Yttervegg og fasade

Type fasade/kledning	**Stående kledning, Pusset fasade**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Slitasje i overflatebehandlingen
- Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen
- Det er noen sprekker i panel.

Oppsummering **TG-2**

Panel er noe værslitt, noen sprekker og malingsavflassing på yttervegger. Slitt overflatebehandling kan redusere panelets levetid. Det anbefales at enkelte panelbord skiftet ut, samt å overflatebehandle panelet.
Det er begrenset lufting bak kledningen. Dette kan over tid øke risikoen for fuktrelaterte skader i ytterveggen. Det anbefales å forbedre luftingen bak kledningen ved utskifting av panel.

6.7 Vinduer og dører

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Malt profilert ytterdør med trekarm (1. etasje) med ukjent årstall.
Vinduer med 2-lags glass fra 1974 (ett vindu) og 1988.
Ett takvindu fra 1993.
Ett vindu med 1-lags glass med ukjent årstall.
Eldre koblede kjellervinduer, med ukjent årstall.
Malt profilert ytterrør og trekarm (kjeller) med ukjent årstall.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Lokale fuktmerker uten tegn til nedbrytning (punktvise skader på overflatebehandling)
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)
- Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)
- Punktert glass (3 stk eller mindre)
- Ett vindu subber noe i karm (1974).

Oppsummering **TG-2**

Vinduer og dører har en høy alder. Alderen medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Utskifting vurderes ut fra vinduenes og dørenes tilstand og funksjon.
Enkelte vinduer er noe fuktskadet. Fuktskaden kan medføre videre nedbrytning av treverket og redusert levetid.
Vinduer er noe værslitte og har behov for overflatebehandling. Manglende vedlikehold kan føre til skader på treverket. Det anbefales å overflatebehandle vinduene.
Ett vindu (1974) subber noe i karm, noe som kan medføre redusert funksjon ved åpning og lukking og økt slitasje over tid. Det anbefales at vinduet justeres.
Ett soveromsvindu er punktert. Punkteringen kan medføre redusert isolasjonsevne og sjenerende kondens mellom glasslagene. Punktert glass anbefales utskiftet.

6.8 Balkong, terrasse, platting

Type **Platting**

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Ja**

Beskrivelse

Betongplatting med tredekke. Størrelse ca 27 m².
Terrassebord er fra 1999.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Terrassebord er noe slitt.

Oppsummering **TG-2**

Terrassen er noe slitt. Slitasjen kan medføre behov for vedlikehold og overflatebehandling over tid.

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type konstruksjon **Kryploft**

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Ukjent**

Beskrivelse

Kaldtloft med tilgang via luke i himling.
Kaldtloft er inspisert fra luke.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Redusert/begrenset lufting av takkonstruksjonen

Oppsummering **TG-2**

Begrenset inspeksjon av kaldtloft pga. vanskelig adkomst.
Det er begrenset lufting på kaldtloft. Begrenset lufting kan medføre kondens og fuktskader i takkonstruksjonen. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av kaldtloftet.

6.10 Taktekking

Type tekking **Takstein**

Inspisert fra **Fra bakken**

Utvendig inspeksjon av yttertaket er utført fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS).

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Ja**

Beskrivelse

Taktekking er fra 1990.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Mosegrodd tekking (manglende renhold)
- Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Alderen gir økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og tetthet. Dette kan medføre lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Utskifting av taktekkingen bør påregnes på sikt.
Takstein er noe mosegrodd, begroing kan medføre økt fuktbelastning og redusert levetid.
Mosegrodde overflater anbefales rengjort.

6.11 Renner og nedløp

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Ja**

Oppsummering **TG-2**

Over halvparten av forventet levetid på renner og nedløp er nådd. Alder medfører økt risiko for lekkasjer og behov for vedlikehold og utskifting.

6.12 Skorstein over tak

Inspisert fra	**Fra bakken**

Visuell kontroll av skorstein over tak er utført fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS).

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Overflatebehandlingen på skorsteinen over tak er slitt.

Oppsummering **TG-2**

Overflatebehandlingen på skorsteinen over tak er slitt. Slitt overflatebehandling svekker beskyttelsen mot værpåkjenninger og kan medføre fuktinntrengning, nedbrytning av underlaget og frostskader over tid. Det anbefales å fornye overflatebehandlingen.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	**Stålpipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2026**

Beskrivelse

Teglsteinspipen er rehabilitert med innvendig stålforing.
Vedovn er fra 2026.

Oppsummering **TG-1**

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat og heltre eik benkeplate, ventilator, oppvaskkum, opplegg for oppvaskmaskin og glassplater over komfyr.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Det er noe slitt kjøkkeninnredning.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Det er noe slitt kjøkkeninnredning. Slitasjen kan redusere innredningens funksjon og gjenværende levetid. Det anbefales vedlikehold og utbedring ved behov.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Oppsummering avtrekk **TG-1**

6.15 Innvendig trapp

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Tretrapp med teppe i trinn.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Dårlig funksjonalitet (smal, bratt, vanskelig å gå i)
- Det registreres knirk i deler av trappen.

Oppsummering **TG-2**

Det registreres knirk i deler av trappen, og trappen fremstår som smal og bratt med dårlig funksjonalitet. Trappen avviker fra dagens krav til utforming, noe som gir redusert brukervennlighet og økt risiko ved ferdsel. Trappen bør vurderes utskiftet.

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Total høydeforskjell over 30 mm
- Nivåforskjell mellom rom over 25 mm

Oppsummering	TG-2
Kjeller: Trappegangsgulv har en skjevhet på ca 36 mm. Garderoberomsgulv har en skjevhet på ca 30 mm. Det er nivåforskjell melllom trappegangsgulv og og garderoberomsgulvet. 1. etasje: Stuegulvet har en skjevhet på ca 40 mm. Spisestuegulvet har en skjevhet på ca 20 mm. 2. etasje: Loftstuegulvet har en skjevhet på ca 18 mm. Soveromsgulvet har en skjevhet på ca 20 mm.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Det er ikke påvist noen stakeluke.

Oppsummering	TG-2
Avløpsrørenes alder gir usikkerhet om fremtidig funksjon og medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer. Utskifting bør påregnes på sikt. Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.18 Vannledninger

Type vannledninger	**Kobber**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2025**
Hvem har utført arbeidet?	**Strømmen rør.**

Beskrivelse

Det er skiftet hovedstoppekran.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2
Vannrør har nådd en alder som gir økt usikkerhet for fremtidig funksjon. Eldre vannrør kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Utskifting bør påregnes på sikt.	

6.19 Elektrisk

Beskrivelse

Skrusikringer og 1 automatsikring.
Hovedsikring på 50 Amp.
13 kurser.
Jordfeilbryter.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Det har vært el. tilsyn i 2019.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det foreligger ikke samsvarserklæring.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.
Det foreligger ikke samsvarserklæring. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet knyttet til om utførte elektriske arbeider er utført i henhold til gjeldende krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid anbefales fremskaffet.

6.20 Varmtvannsbereder

Volum (liter)	**192 liter**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsberederen er over 20 år gammel. Det er usikkerhet knyttet til berederens gjenværende levetid. Det anbefales å vurdere utskifting ut fra alder og tilstand.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Varmepumpe (luft-luft) er fra 2009.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Varmepumpen har nådd en alder (over 15 år) som gir usikker fremtidig funksjon
- Ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service

Oppsummering **TG-2**

Varmepumpens alder medfører usikker fremtidig funksjon. Utskifting av varmepumpe bør påregnes på sikt.
Det er ikke utført service på varmepumpen. Det anbefales å få utført service.

6.22 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr / fuktkrevende insekter
- Registrert spor etter gnagere
- Det er registrert små hull i en trebjelke i kjeller, trolig etter treborende insekter.

Oppsummering **TG-2**

Det er observert noe muselort på kaldtloft.
Eier opplyser at det kan komme inn mus. Mus i konstruksjonen kan medføre skader på isolasjon og bygningsdeler. Det anbefales å følge med på tegn til aktivitet og kontrollere at tettingen hindrer inntrenging.
Det er registrert små hull i en trebjelke i kjeller, trolig etter treborende insekter. Det anbefales å følge med på tegn til aktivitet.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Det mangler tilluftsspalte ved dør/dører

Oppsummering **TG-2**

Det er ikke etablert luftespalter i innvendige dører for overstrømning av luft mellom rommene. Dette kan medføre redusert luftutskifting. Det anbefales å etablere luftespalter ved behov.

6.24 Våtrom: Bad

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Det er montert baderomsplater i dusjsonen, himlingsplater, wc, dusjgarnityr og blandebatterier i 2021.

Overflater

Type vegg	**Våtromsplater, Våtromstapet/belegg**
Type gulv	**Flis**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Det er noen små hakk og ufagmessige kappede gulvfliser.
- Det er registrert fuktforskjeller, noe svelling og løs tapet nederst på veggen ved dusjsonen.
- Rørføringer gjennom vegger har ikke synlig membran/mansjetter.

Oppsummering overflater	TG-3

Det er noen små hakk og ufagmessige kappede gulvfliser. TG-2
Rørføringer gjennom vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Mangelfull tetting kan medføre fukt i konstruksjonen. Det anbefales å tette rørgjennomføringene tilstrekkelig. TG-2
Det er registrert fuktforskjeller, noe svelling og løs tapet nederst på veggen ved dusjsonen. Forholdene tyder på fuktpåvirkning og medfører risiko for skader på underliggende konstruksjon. Det anbefales å undersøke området for å avklare skadeomfanget og utbedre skadene. TG-3

Kostnadsestimat	Under 20 000

Fallforhold

Oppsummering fallforhold	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Annet

Tettesjiktet er ikke synlig.

Type sluk	Plast

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader
- Skruene i sluket er rustet i stykker.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-3

Tettesjiktet er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert. Det er høy risiko for svikt i tettesjiktet og påfølgende fuktskader. Det anbefales å fornye tettesjiktet.
Skruene i sluket er rustet i stykker. Innfestingen av klemringen kan være svekket, med risiko for utetthet mellom sluk og membran. Sluket anbefales utbedret slik at klemringen er forsvarlig festet.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

Sanitærutstyr

Type utstyr	Åpen dusj, Baderomsinnredning med servant, Klosett

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonene tilstøtende våtsone ikke er tilgjengelige. TG-IU er satt på bakgrunn av begrenset kontroll, med usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte konstruksjoner.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)

6.25 Våtrom: Vaskerom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Ja

Totalrenovering

Beskrivelse

Vaskerom med to utslagskummer og opplegg for vaskemaskin.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Eldre vaskerom uten membran.

Oppsummering	TG-3

Eldre vaskerom uten membran. Totalrenovering bør påregnes.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.26 El. varme

Beskrivelse

Det er varmekbler i vinfang, trappegang (kjeller), vaskerom og på bad.
Panelovner.
Funksjon og tilstand er ikke vurdert.

6.27 Innerdører

Beskrivelse

Profilerte heltre dører og trefyllingsdører.

Oppsummering	TG-2

Eldre og noe slitte innerdører.
En innerdører treffer i karm/terskel og en innedør har "slått seg/er skjev", noe som medfører redusert funksjon ved åpning og lukking og økt slitasje over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Enkelte innerdører anbefales utbedret/justert.

6.28 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse

Malt tregulv, fliser, teppe og laminat

Oppsummering **TG-2**

Det er knirk i gulv. Knirk kan oppleves som sjenerende.
Det registreres "bom" (mangelfull vedheft mot underlag), sprekker i flisfuger samt en sprekt flis i trappegang (kjeller). Forholdet viser svikt i flisgulvet og kan medføre ytterligere skader og løsning av fliser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Knirk i gulv kan utbedres ved behov.
Bom, sprekker i flisfuger og en sprekt flis kan utbedres ved behov.
Teppe kan skiftes ut ved behov.

6.29 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse

Malte flater, malt strie, panel, malt panel og tømmervegger.

Oppsummering **TG-1**

6.30 Overflater på innvendige himling

Beskrivelse

Malt panel, panel, malte flater, malt strie og takess.

Oppsummering **TG-1**

6.31 Garasje

Beskrivelse

Støpt betongdekke.
Oppført i trebindingsverk med liggende- og stående panel.
Saltak i tre, tekket med takstein.
2 leddporter, 1 med motor.
Kobblet vindu.
Boddør.

Oppsummering **TG-2**

Det er noen riss/sprekker i betongdekke.
Alder på yttertak gir økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og tetthet. Dette kan medføre lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Takstein er noe mosegrodd, begroing kan medføre økt fuktbelastning og redusert levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av taktekkingen bør påregnes på sikt.
Mosegrodde overflater anbefales rengjort.

Lørenskog
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Engstien 3A, 1466 STRØMMEN

19 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Engstien 3A	Engstien 3A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1989

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

siden 1989

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 6615490

Informasjon om selger

Selger

Schjønneberg, Eva

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

byttet dusj og nye kraner , nye baderomsplater nye takplater skiftet toalett

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

30+

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

skitet taksten

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tormod Søgaard

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
takstmann observerte litt fukt i vegg mot krypkjeller

8 **Er det utført arbeid med drenering?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
usikker

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
satt inn kontakt for keramikkovn

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
e verket

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2014

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☒ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
satt inn varmepumpe

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

obs

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

10.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
flyttet på stikkkontaktet kjøkken bad gang garasje

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2016

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
satt inn vannmåler

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
bravidal

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**
2025

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
satt inn ny stoppekran

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
strømmen rør

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

fikk satt inn stålpipe fjernet peisovn setter inn vedovn

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

plaget av mus som kom inn i bjelkelag på høsten
tettet med skum musebørste og stålull
skiftet isolasjon og satt inn inspeksjonsluke med muse felle
fanget mus og en rotte på utsiden av huset ,setter ut feller hver høst

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2014
måleverdi 39,45,49,43,
årsmiddelverdi 30,34,37,33

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 23380214

Egenerklæringsskjema

Name
Eva Schjønneberg

Date
2026-10-19

Identification

bankID Eva Schjønneberg

Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest

F

Adresse	**Engstien 3A, 1466 STRØMMEN**
Dato for energimerking **19.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370976**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150917107**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **48**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1910**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
381,96

Lillestrøm kommune
Byggesak indre

URBANMUR AS
Odnesvegen 1
2827 HUNNDALEN
Frode Lund

Vår ref.:
BYGG-26/02013-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
18.09.2026

77/48/0/0, Engstien 3A, godkjent rehabilitering av pipe

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	77 / 48 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	URBANMUR AS
Tiltakshaver:	Eva Schjønneberg
Tiltaket gjelder	Rehabilitering av pipe

Vedtak

Vi gir tillatelse til rehabilitering av pipe med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3.

Opplysninger om byggesaken

Beskrivelse av søknaden
Søknaden ble mottatt 09.09.2026, vurdert som komplett samme dato.

Tiltaket gjelder rehabilitering av eksisterende pipe.

Plangrunnlag
Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplan for Lillestrøm kommune 2023-2035, sist revidert 04.09.2024.

Eiendommen er avsatt til boligformål i endr. av reg.plan for strømmenpl. av 1953. fellesadk. for 77/1 og 48, planidentifikasjon 0231_198, vedtatt 11.11.1985.

Kommunens vurdering

Estetikk
Tiltaket er innvendig og påvirker ikke sine omgivelser.

Kulturminne
Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier.

Kontaktinformasjon: https://www.lillestrom.kommune.no/
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592
Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Nabovarsling
Søker har ikke varslet naboer og/eller gjenboere. Vi vurderer at tiltaket ikke, eller i liten grad, berører naboenes interesser. Vi unntar tiltaket fra nabovarsling, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

Ansvarlige foretak og gjennomføringsplan
Det er levert gjennomføringsplan og erklært ansvar for de nødvendige fagområdene og ansvarsområdene av omsøkt tiltak. Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kvalitetssikret og kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Ved endringer i ansvarsforhold skal ny gjennomføringsplan, samt melding om opphør av ansvarsrett før ansvarsområdet er ferdigstilt, og ny erklæring om ansvar oversendes kommunen.

Konklusjon
Kommunen godkjenner søknaden.

Informasjon

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Vi minner om at oppdatert gjennomføringsplan skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Gyldighet
Tillatelsen bortfaller etter 3 år hvis ikke arbeidet er igangsatt innen den tid. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Klagerett
Dere kan klage på vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Klagen må sendes til Lillestrøm kommune. Statsforvalteren er klageinstans.

Dere kan be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at dere har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 bokstav b).

Gebyr
Gebyret for saksbehandlingen ettersendes tiltakshaver. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: https://www.lillestrom.kommune.no

Med hilsen

Mia Løvstad
Avdelingsleder

Siri Frøystein
Avdelingsarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kommune

SKEDSMO KOMMUNE
Postboks 313

2001 LILLESTRØM

Ferdigattest er gitt for

Saksnr	Løpenr
99/03341	15804/00

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
77	48		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Igland Industrier Pb 241 4892 DRIMSTAD	Eva Schjønneberg Engstien 3 2010 STRØMMEN

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Enkle tiltak	5/7-99 og 2/8-99

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Rådmannen	30.08.99	636/99

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
26.01.00	Igland Industrier AS v/Torbjørn Igland

Merknader

Ingen

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Lillestrøm	22.06.00	

Kopi til

Planavd., oppmålingseksjonen

SKEDSMO KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Brøtergt. 2, 2000 Lillestrøm
Sentralbord: Lillestrøm 73 04 10

150,-

Kopi

OØ

Approbasjon

J. nr. 881/82 Sak nr. 298/82

Ad. Byggeanmeldelse av 1/4-82 på tilbygg til enebolig (65 m2).

Byggested ~~Engåveien 2,~~ Engstien 3A gnr. 77 bnr. 48

Eier Anders Lauritzen Anmelder Jon Flatebø, Lerkeveien 1 E, Løvenstad

Byggemelding med vedlagte ....1..... stk. tegninger godkjennes under forutsetning av at gjeldende bygningslov, med tillegg og forandringer og byggeforskrifter, bygningsvedtektene for Skedsmo samt følgende spesielle betingelser følges:

Bygningsrådet dispenserer fra bygningslovens § 88 da byggearbeidet ikke fører til at bygningen kommer ytterligere i strid med loven enn den er fra før.

Det skal innbetales øket avgift for kloakk og vann.

Røranlegget skal anmeldes av rørlegger.

BYGGEARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR BYGGETILLATELSESKORT ER LØST.
Før byggetillatelseskort utstedes, må:

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

Approbasjonen må fornyes etter 1 år.

Skedsmo Bygningsråd, den 25. mai 1982

Arne Lund
Fung.bygningssjef

Strømmen Snartrykk A/S

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Ettertrykk forbudt.)
(Norsk mønster nr. 5824.)

118/47

Rich. Andvord. Bl. nr. 672

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Jnr. 118 1/7 Sak nr. 118 1/7

J.nr. .....

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Skedsmo

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.nr. .....

..... Engaveien ~~gate~~ nr. 2 ..... aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

.....

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) .....

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... m²

Eldre bebyggelse areal ..... 49,76 .. m²

Areal av ~~ny~~bygg ..... 70 .... m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) ..... m²

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Centralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- eller arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: Plan av kjeller, 1. og 2. etasje pluss gavl fasade og snitt

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm² og fundamentering: (Se dept. forskrifter kap. XXII)

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

§ 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger: Helt fritt beliggende

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg: (Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ 76 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon: Bendingsverk. 4"x4"
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X.)

§ 81. Isolasjon: papp og panel

§ 87. Taktekning: teglsten
(Se dept. forskrifter kap. XI.)

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

§ 99—103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV.)

§ 104—197. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal: efter tegning.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

§ 109. Klosetter:

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Strømmen den 28/3 — 1947

Ole Kormo
byggherre.

Ole Korsmo
anmelder.

Martin Ødegård
ansvarshavende.

U t s k r i f t

av Skedsmo bygningsråds forhandlingsprotokoll i möte den 21. april 1947.

Sak nr. 118/47. Byggeanmeldelse av 28/3.47 fra Ole Korsmo for tilbygg til hans hus i Engaveien 2.

Vedtak: Anmeldelsen aproberes på betingelse av at bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter overholdes i en hver henseende.
Byggetillatelse vil ikke bli gitt för de nödvendige materialer blir innvilget.

Sendes herr Ole Kormo, idet rett utskrift bekreftes.

Strömmen, den 22. april 1947.

Mandal

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo

Sak nr. 118/47.

Ansvarshavende: ~~Martin Ødegård~~ Hans Nordby fra 8/5 51

Eier: Ole Korsmo

Engaveien 2.

BYGGETILLATELSESKORT

for det på

G.nr. ..... B.nr. ..... Gate Engaveien Nr. 2

og under rådets møte 21/4.47. approberte byggearbeider

Ifølge bygningsloven av 22. februar 1924, har den ansvarshavende under straffeansvar, for bygningsrådet, skriftlig, minst 2 dage forut å rekvirere besiktigelse:
NB. Før graving påbegynnes må utstikkingen av huset være godkjent.

1. Når grunnen er utgravet (fundamentering, pillarer)
2. Av stillaser
3. Av alt armeringsjern og alle jernkonstruksjoner
4. Når drensledning og avløp for grunnvann er lagt (før tildekking)
5. Når særskilt pipefundament skal anlegges
6. Av isolasjon av enhver form, utvendig mur, kjeller, murkrone, gulver, vegger, tak
7. Dytting av dører, vinduer, nover og bjelkehoder m. v. (før tildekking)
8. Av ethvert bjelkelag (tre- og jernbjelker, armering)
9. Av trekonstruksjon (når skråband er påsatt)
10. Av takkonstruksjon
11. Når taktekking skal påbegynnes, bordtakbeslag er anbrakt og pipe er oppmurt
12. Av taktekking
13. Når oppførelse av peiser og større ildsteder skal påbegynnes
14. Av alle slags ildsteder
15. Når sementisolasjon er pålagt i beboelsesrom i kjeller (før tregulv pålegges)
16. Før støping av badegulv i trehus.
17. Forinnen innmurte badekar oppsettes
18. Før pussarbeidet igangsettes (uttørring)
19. Leilighetsvise besiktigelser av forskjellig art
20. Når huset menes ferdig til å kunne tas i bruk
21. Ferdigbesiktigelse

NB. Dette kort samt bygningsanmeldelsen med tegninger skal has tilstede ved arbeidet.
Alle meldinger må innsendes gjennem den ansvarshavende

Innstilles et påbegynt arbeide i lengere tid enn 2 måneder, må det ikke gjenopptas, førenn bygningssjefen derom er skriftlig underrettet.

Bygningsrådet i Skedsmo den 29. juli 1949.

Bygningssjef

Dato for besiktigelse	Anmerkninger	Besiktiget av

U t s k r i f t

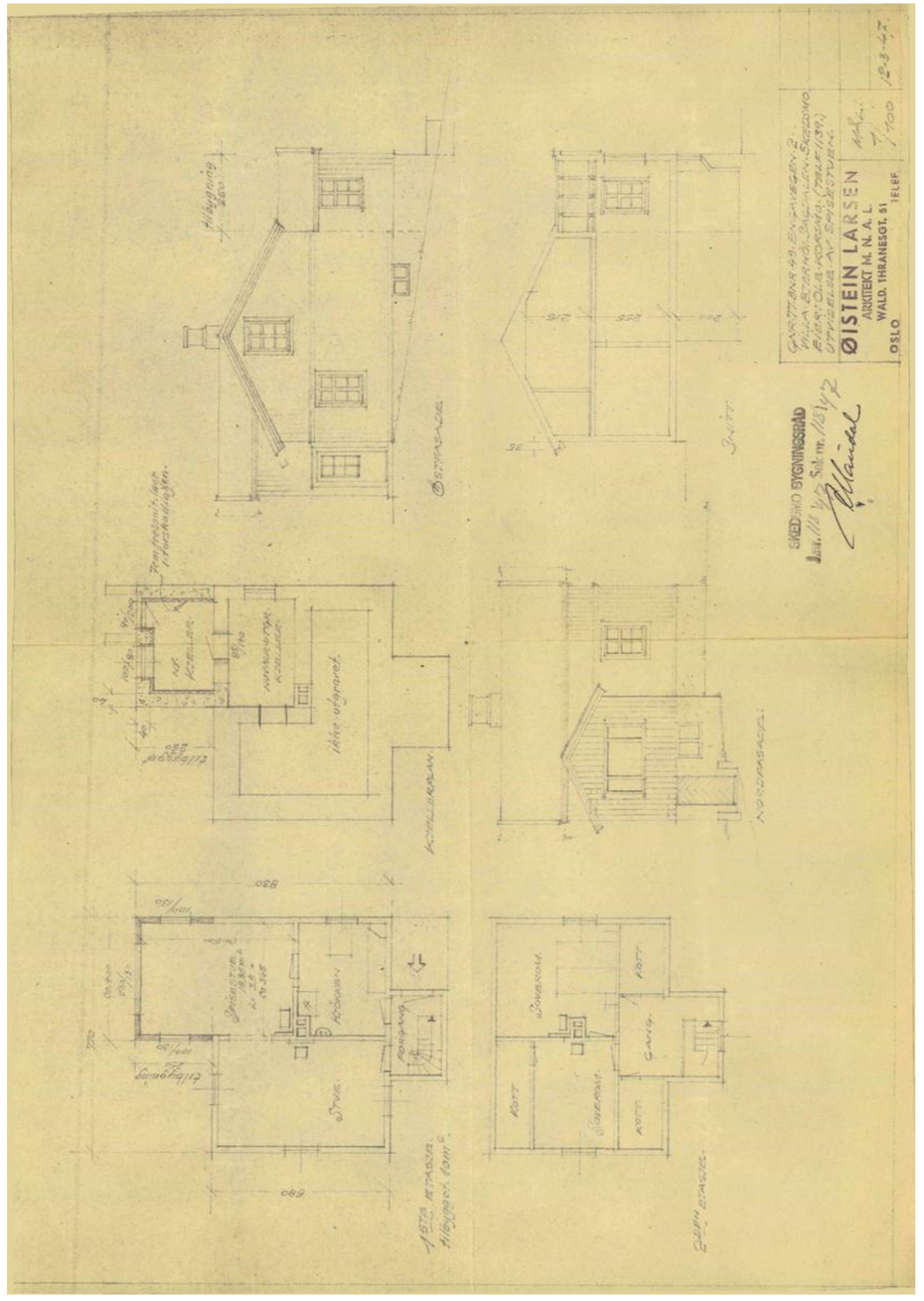
av Skedsmo bygningsråds forhandlingsprotokoll i møte 8. mai 1951.

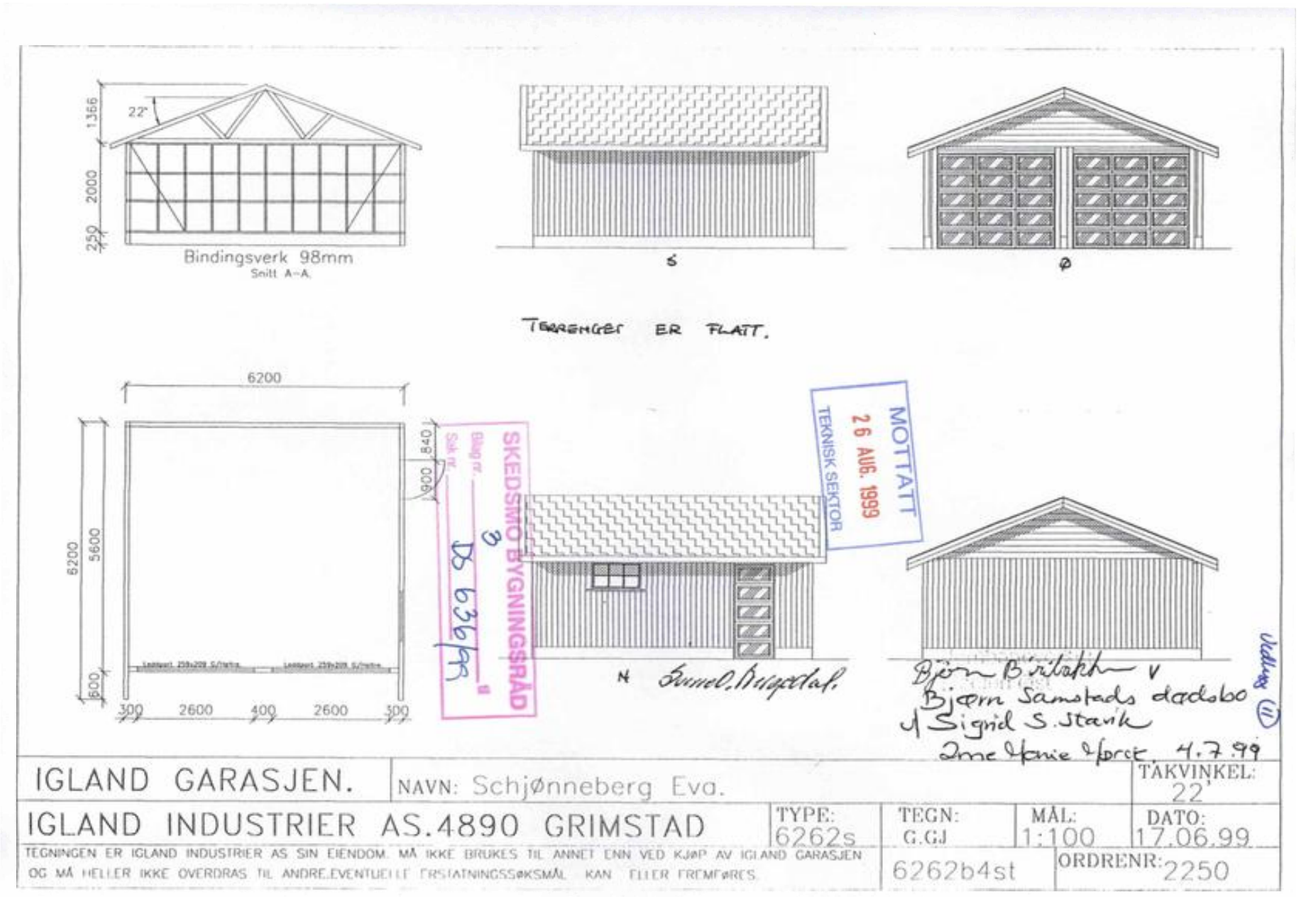
Sak nr. 156/51. Hans Nordby, söker om ansvarsrett for tilbygg til våningshus for Ole Korsmo. Engaveien 2.

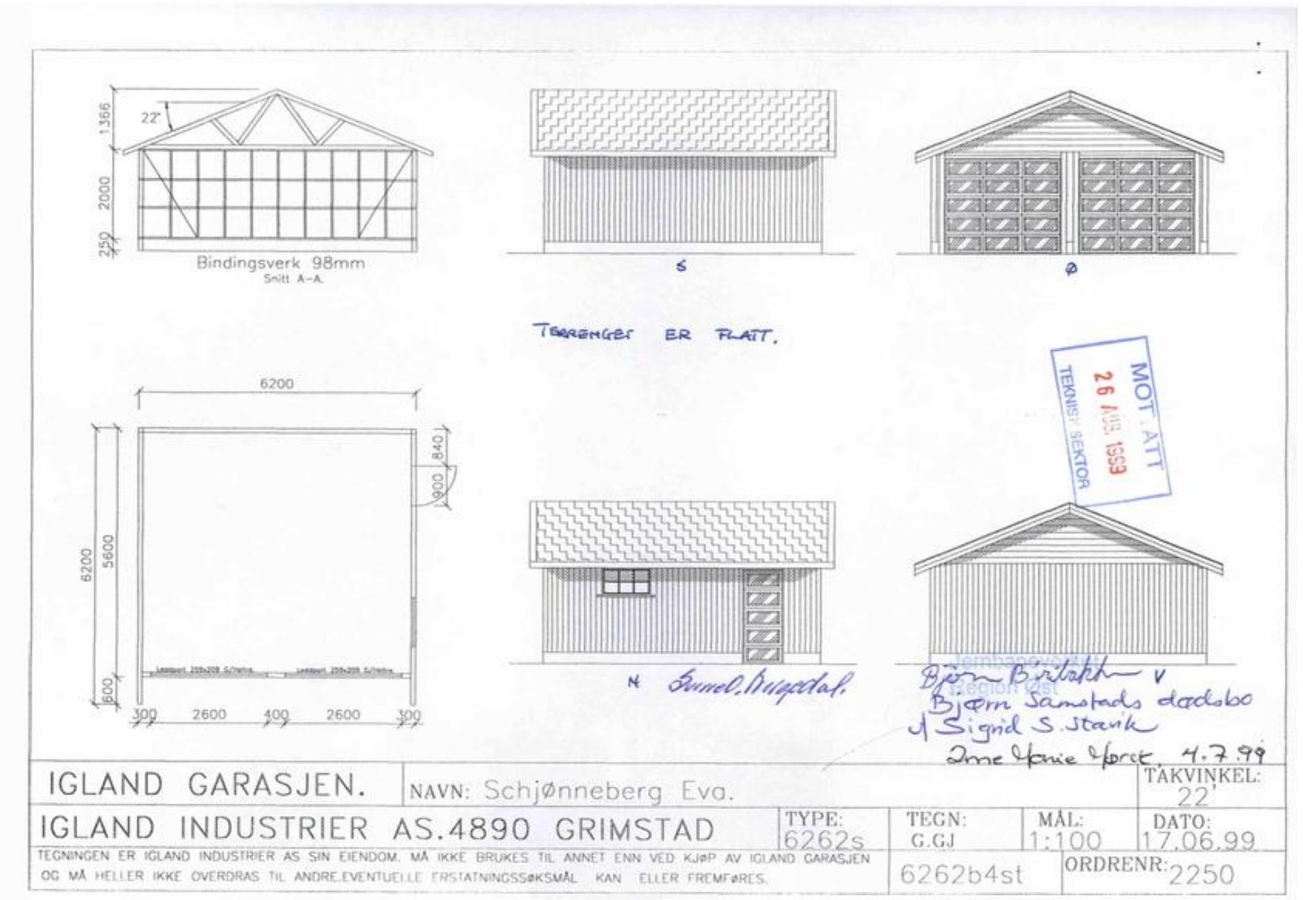
Vedtak: Innvilges for dette arbeide.

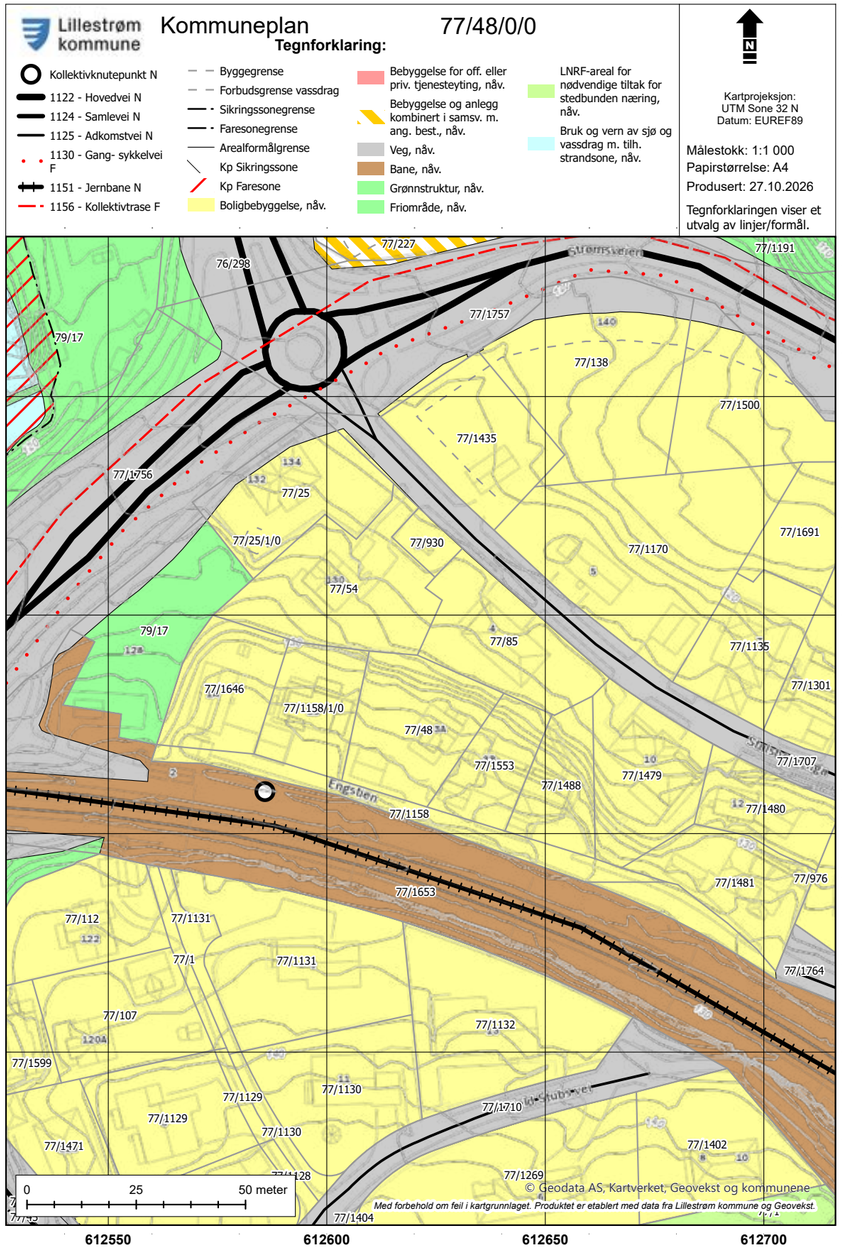
Sendes herr Hans Nordby, idet rett utskrift bekreftes.

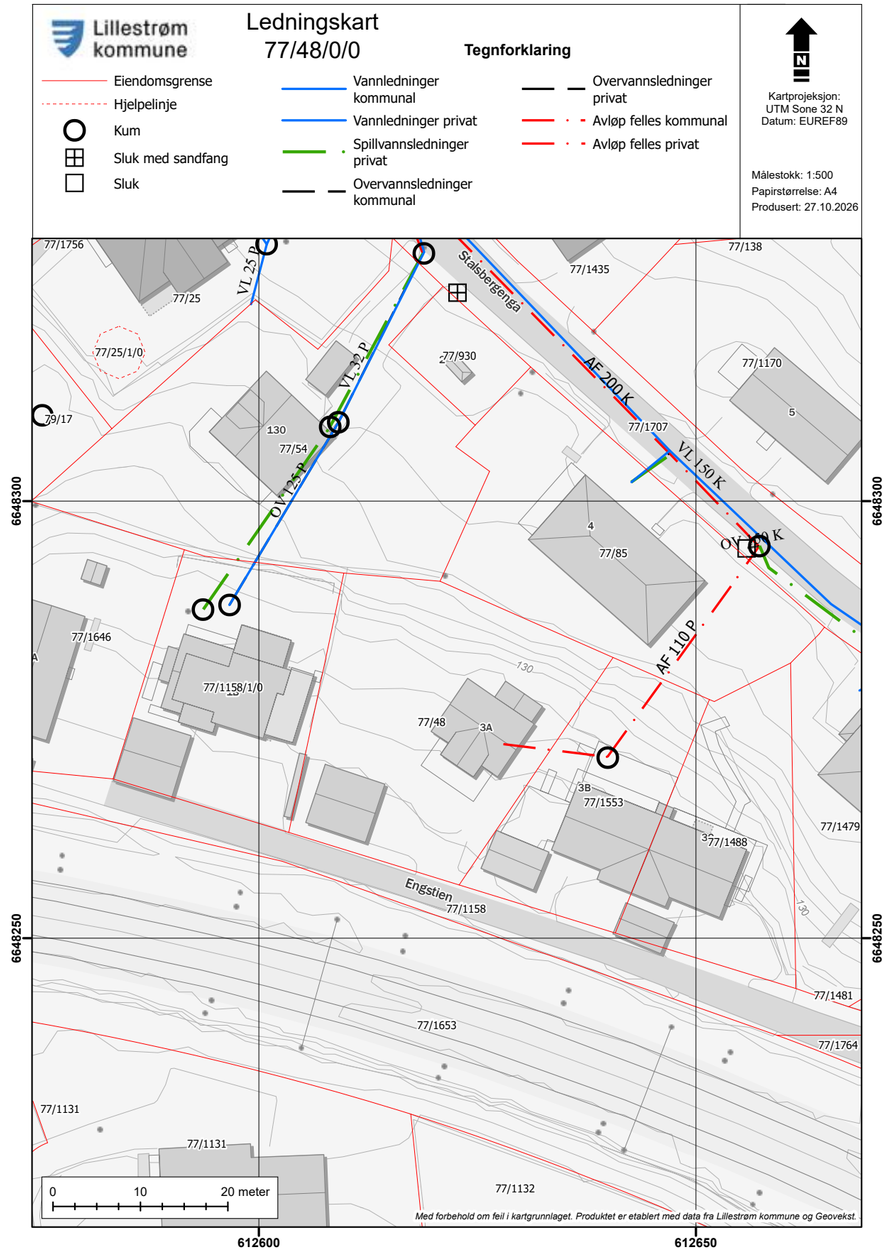
Skedsmo bygningsråd,
Strömmen, 9. mai 1951.




22°
1366
2000
250
Bindingsverk 98mm
Snitt A-A
S
Ø
TEGNINGEN ER FLATT.
6200
6200
5600
600
840
900
300
2600
400
2600
300
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Sak nr.
Bilag nr.
MOTTATT
26 AUG. 1999
TEKNISK SEKTOR
N
Bjørn Birkeland V
Bjørn Samstads dødsbo
v/ Sigrid S. Stavik
Arne Hanie Horst 4.7.99
Vedlegg (11)
IGLAND GARASJEN.
NAVN: Schjønneberg Eva.
TAKVINKEL: 22°
IGLAND INDUSTRIER AS.4890 GRIMSTAD
TYPE: 6262s
TEGN: G.GJ
MÅL: 1:100
DATO: 17.06.99
TEGNINGEN ER IGLAND INDUSTRIER AS SIN EIENDOM. MÅ IKKE BRUKES TIL ANNET ENN VED KJØP AV IGLAND GARASJEN
OG MÅ HELLER IKKE OVERDRAS TIL ANDRE. EVENTUELLE ERSTATNINGSSØKSMÅL KAN ELLER FREMFØRES.
6262b4st
ORDRENR: 2250


22°
1366
2000
250
Bindingsverk 98mm
Snitt A-A
S
Ø
TEGNINGEN ER FLATT.
6200
6200
5600
600
840
900
300
2600
400
2600
300
MOTTATT
26 AUG. 1999
TEKNISK SEKTOR
N
Bjørn Birkeland V
Bjørn Samstads dødsbo
v/ Sigrid S. Stavik
Arne Hanie Horst 4.7.99
IGLAND GARASJEN.
NAVN: Schjønneberg Eva.
TAKVINKEL: 22°
IGLAND INDUSTRIER AS.4890 GRIMSTAD
TYPE: 6262s
TEGN: G.GJ
MÅL: 1:100
DATO: 17.06.99
TEGNINGEN ER IGLAND INDUSTRIER AS SIN EIENDOM. MÅ IKKE BRUKES TIL ANNET ENN VED KJØP AV IGLAND GARASJEN
OG MÅ HELLER IKKE OVERDRAS TIL ANDRE. EVENTUELLE ERSTATNINGSSØKSMÅL KAN ELLER FREMFØRES.
6262b4st
ORDRENR: 2250


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
77/48/0/0
Tegnforklaring:
Kollektivknutepunkt N
1122 - Hovedvei N
1124 - Samlevei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei F
1151 - Jernbane N
1156 - Kollektivtrase F
Byggegrense
Forbudsgrense vassdrag
Sikringssonegrense
Faresonegrense
Arealformålgrense
Kp Sikringssone
Kp Faresone
Boligbebyggelse, nåv.
Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting, nåv.
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best., nåv.
Veg, nåv.
Bane, nåv.
Grønnstruktur, nåv.
Friområde, nåv.
LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring, nåv.
Bruk og vern av sjø og vassdrag m. tilh. strandsone, nåv.
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.10.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Engstien
Strømsveien
Instubbveien
0 25 50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6648350
6648300
6648250
6648200
612550
612600
612650
612700


Lillestrøm kommune
Ledningskart
77/48/0/0
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Hjelpelinje
Kum
Sluk med sandfang
Sluk
Vannledninger kommunal
Vannledninger privat
Spillvannsledninger privat
Overvannsledninger kommunal
Overvannsledninger privat
Avløp felles kommunal
Avløp felles privat
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.10.2026
VL 25 P
VL 32 P
OV 125 P
AE 200 K
VL 150 K
OV 200 K
AF 110 P
Stålsbergenga
Engstien
0 10 20 meter
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6648300
6648250
612600
612650

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

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.

Borettslagseieindom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Engstien 3A, 1466 STRØMMEN. Gnr. 77, bnr. 48, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1520260148
Megler: Simen Grefsrud, mobil: 45007094, e-post: sg@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Simen Grefsrud
Partner/ Eiendomsmegler
MNEF
450 07 094
sg@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog
Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no