

PROAKTIV

Bo sentralt på Strømmen

Sentrumsliggende 2-roms
selveierleilighet med
vestvendt balkong



STRØMSVEIEN 85



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.liier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Strømsveien 85, 2010 STRØMMEN

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 77, bnr. 348, snr. 2 i Sameiet Strømsveien 85

Prisantydning: 3.150.000,-

Omkostninger: 93.140,-

Totalpris: 3.243.140,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1922

Rom/soverom: 2/1

BRA: 37 m²

BRA-i: 34 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Sameiet har ifølge styreleder 3 parkeringsplasser som kan leies for 500 kr i mnd. Det er gateparkering etter områdets gjeldene bestemmelser.

Tomt: 605.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.616,-

Felleskostnader inkl.: Grunnpakke TV/bredbånd, drift, avsetning til vedlikehold, bygningsforsikring og kommunale avgifter. Felleskostnadene betales kvartalsvis.

Energimerke: Energiklasse: rød G.

INNHold

2	4	8	12
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Fasade/balkong	Stue/kjøkken
16	18	19	20
Soverom	Bad	Gang	Plantegning
22	26	32	71
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Lillestrøm / **Område:** Strømmen

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

Leiligheten i Strømsveien 85 har en ypperlig beliggenhet på Strømmen for de som ønsker å bo supersentralt med alt innen rekkevidde. Strømmen Storsenter ligger 3 minutter unna og tilbyr alt av restauranter, matbutikker, treningssentre og offentlig kommunikasjon som buss og tog med hyppige avganger. Sagelva renner like utenfor boligen og det er flott turvei langs Sagstien som ligger rett bak blokka.

Området ligger nært Lillestrøm, Lørenskog, Oslo og Gardermoen, og er i sterk utvikling med flere boligkomplekser under oppføring. Bor du her, er du heller ikke avhengig av bilen. Under 10 minutters gange til Strømmen togstasjon og bare 5 min til bussen.

Fra boligen er det kort gangavstand til Sagdalen barneskole med SFO og for elever i ungdomstrinnene er det kort vei til nybygde



OFFENTLIG TRANSPORT

 Sagdalen skole Linje 100, 110	1 min  0.1 km
 Strømmen stasjon Linje L1	8 min  0.7 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min  19 km
 Oslo Gardermoen	28 min 

DAGLIGVARE

Coop Extra Strømmen	2 min 
Kiwi Strømmen	7 min 

VARER/TJENESTER

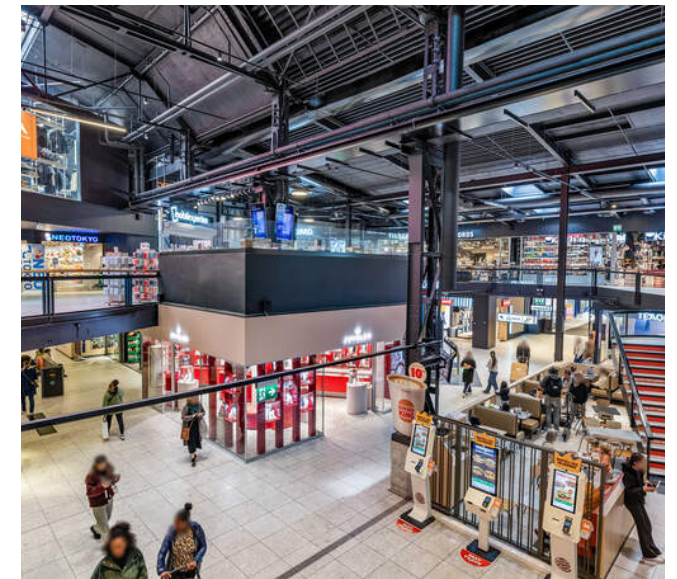
 Strømmen Storsenter	7 min 
 Ditt Apotek Strømmen	7 min 

SPORT

 Sagdalen barneskole Aktivitetshall, ballspill	1 min  0.1 km
 Stalsberg skole Aktivitetshall, ballspill	5 min  0.4 km
 Fresh Fitness Strømmen	9 min 
 SATS Lillestrøm	5 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Sagdalen Skole - Lillestrøm Kommune	4 min 
 Strømmen Storsenter P-hus ny sente...	5 min 



Bråtejordet ungdomsskole som ligger ca. 10 min med sykkel unna eiendommen. Det er også kort vei til Strømmen, Skedsmo og Lillestrøm Videregående skole, samt OsloMet som har beliggenhet på Kjeller ved Lillestrøm. Det er flere barnehager i nærområdet, både private og offentlige. Noas Ark barnehage ligger kun 5 minutters gange unna eiendommen.

Området innehar et godt kollektivtilbud som forenkler det å

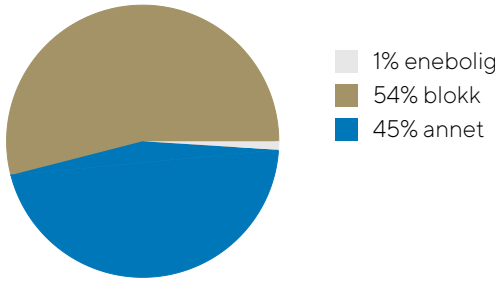
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på. Passer det dine ønsker og behov?

leve et aktivt liv uten bil. Det er kort vei til både buss og togmuligheter, hvor nærmeste bussholdeplass er "Sagdalen skole" som ligger ca. 5 min gange unna. Gangavstand til Strømmen togstasjon(400m) med forbindelser til blant annet Oslo og Gardermoen. Reisetid til Oslo S fra Strømmen stasjon er kun 21 minutter, fra Lillestrøm stasjon kun 11 min og til Gardermoen er det 40 min med lokaltog eller du kan ta flytoget fra Lillestrøm. Tar du bilen fra Strømmen kjører du til Lillestrøm på 4 minutter, 8 minutter til Lørenskog, 17 min til Oslo S og 24 min til Oslo lufthavn.

Bor du her, trenger du ikke gå langt for å handle inn dine daglige innkjøp. Det er umiddelbar nærhet til Coop Prix, Kiwi, Meny eller Rema 1000. Fra leiligheten er det kun 500 meter til Strømmen Storsenter (Thon senter Strømmen) som i dag fremstår som landets mest innholdsrike kjøpesenter med ca. 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Videre er det nærhet til bank, post, vinmonopol, kino, puber og flere spennende restauranter. Det er også kort vei til Lørenskog med både Metro og nye Triaden/Lørenskog Storsenter samt Lillestrøm med alle bymessige servicetilbud.

Strømmen har et rikt utvalg av fritid- og idrettstilbud, og leiligheten har bl.a nærhet til flotte tur-og friluftsområder

BOLIGMASSE



langs Sagelva, badevann, skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter. Det er også nærhet til lekeplass, skøytebane, svømmehall, fotballbaner, akebakker, hesteridning, skateramp, golfbane, tennisanlegg og flere treningssentre. I tillegg har både Rælingen og Lillestrøm egen skiklubb, med muligheter som alpint, langrenn og hopp. Flere treningssentre i området som SATS, Fresh Fitness og Wellness gym.

I 2020 åpnet området ved Lørenskog stasjon verdens kanskje råeste helårsarena for snøopplevelser - SNØ. Fra Strømmen bruker du bare noen minutter inn til Lørenskog. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet og alltid gøy. I tilknytning til skihallen er det bygd et resorthotell, skigymnas og næring rettet mot skisporten.

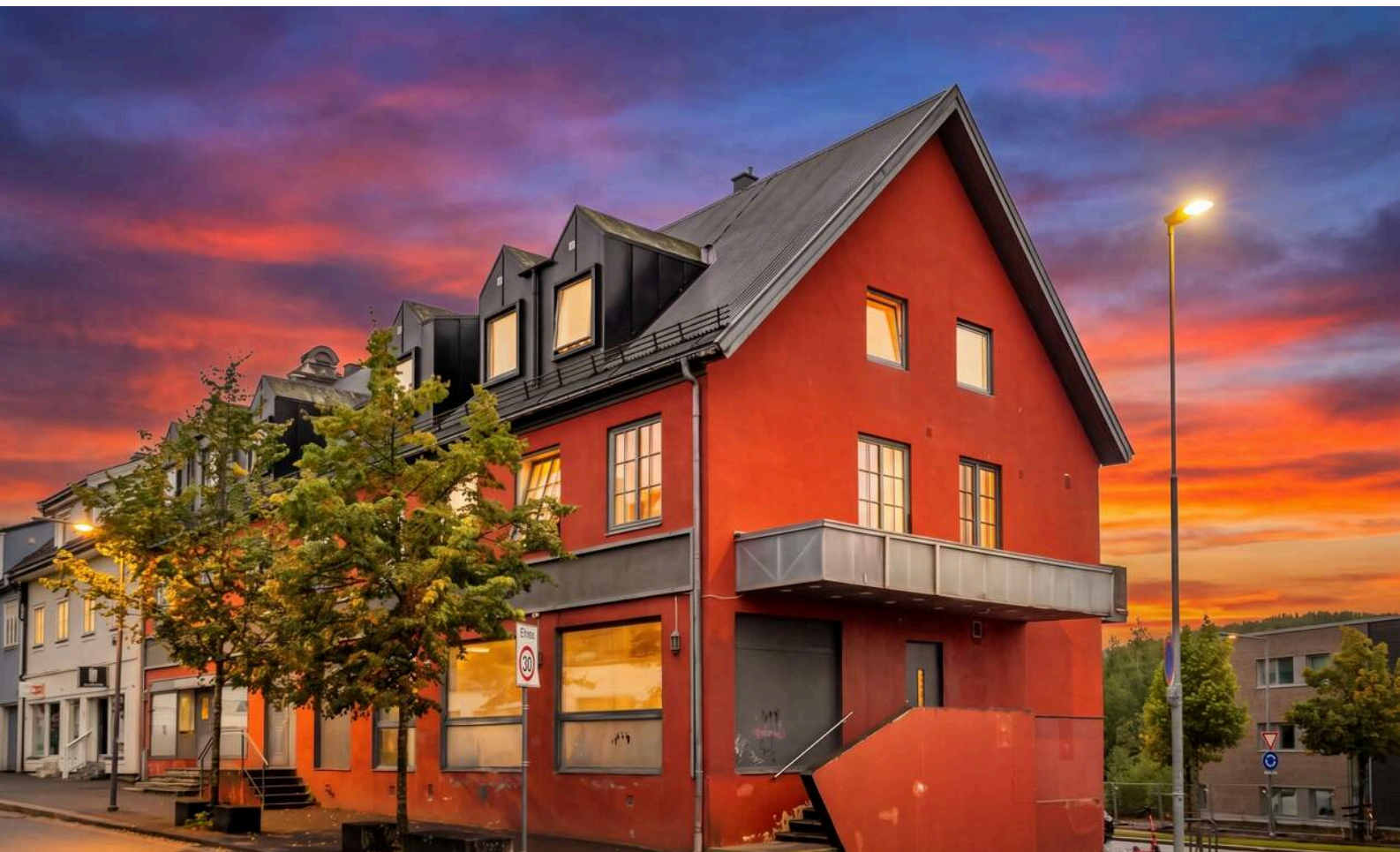
SKOLER

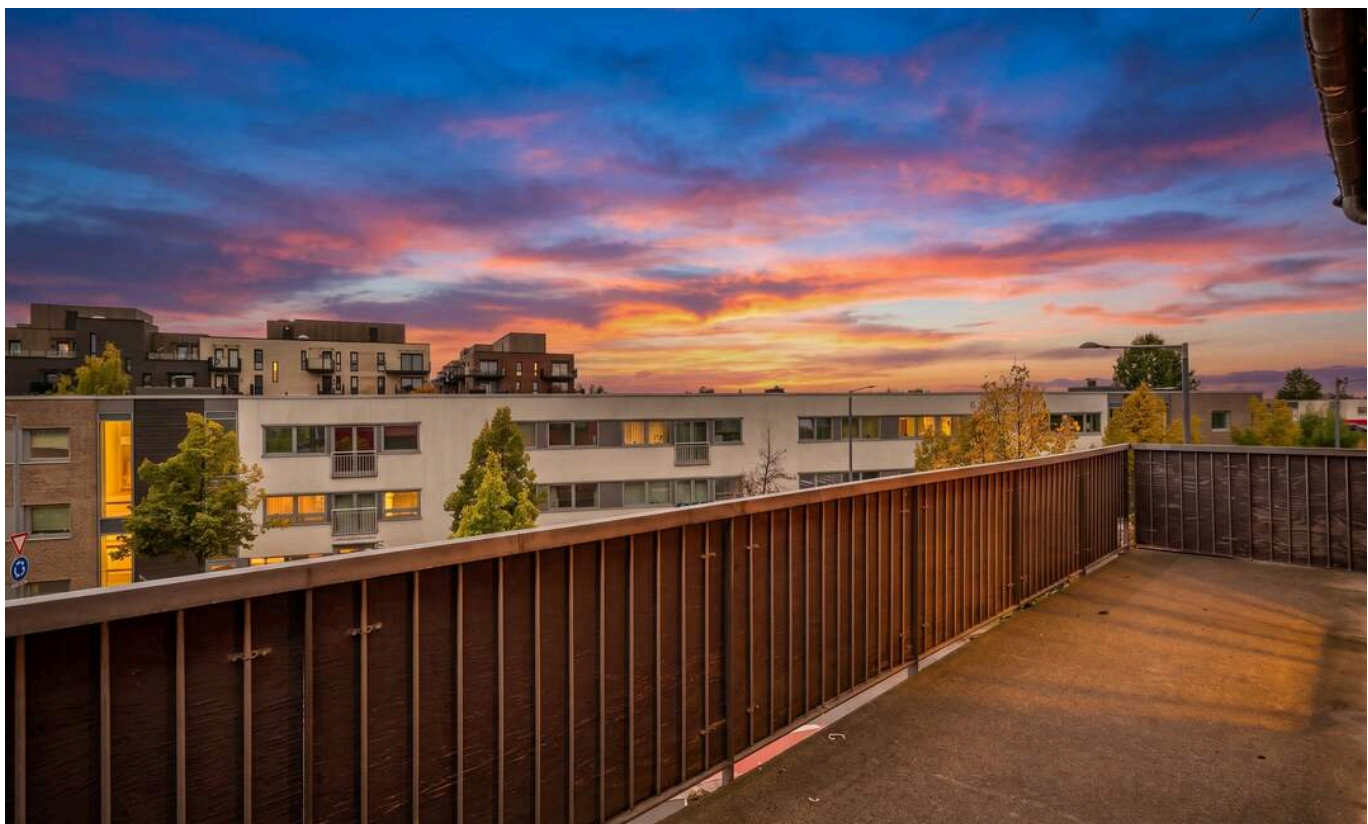
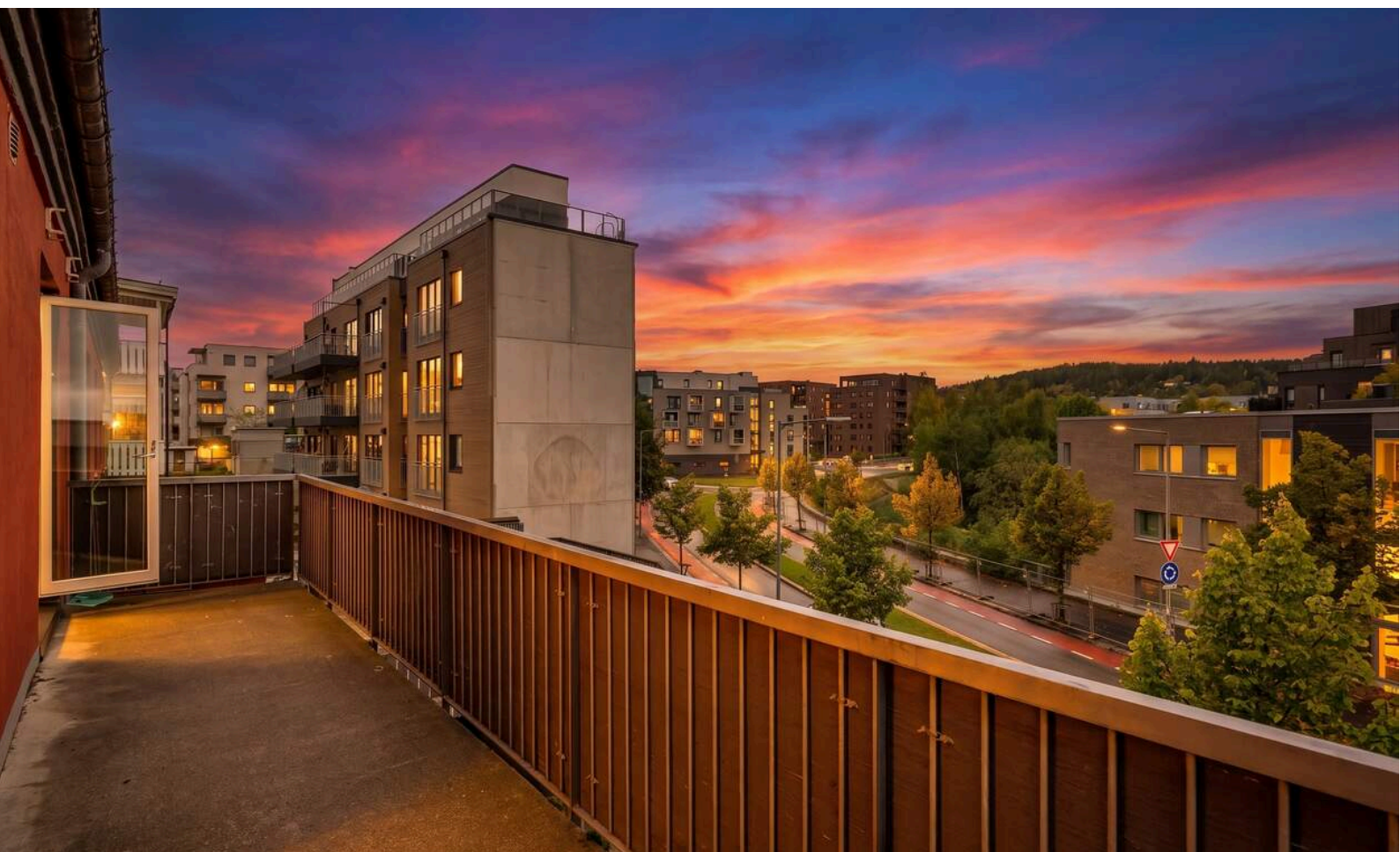
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	2 min 0.2 km
Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 kl.) 51 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	22 min 1.9 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	14 min 1.1 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	5 min 2.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 0.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	7 min 2.8 km

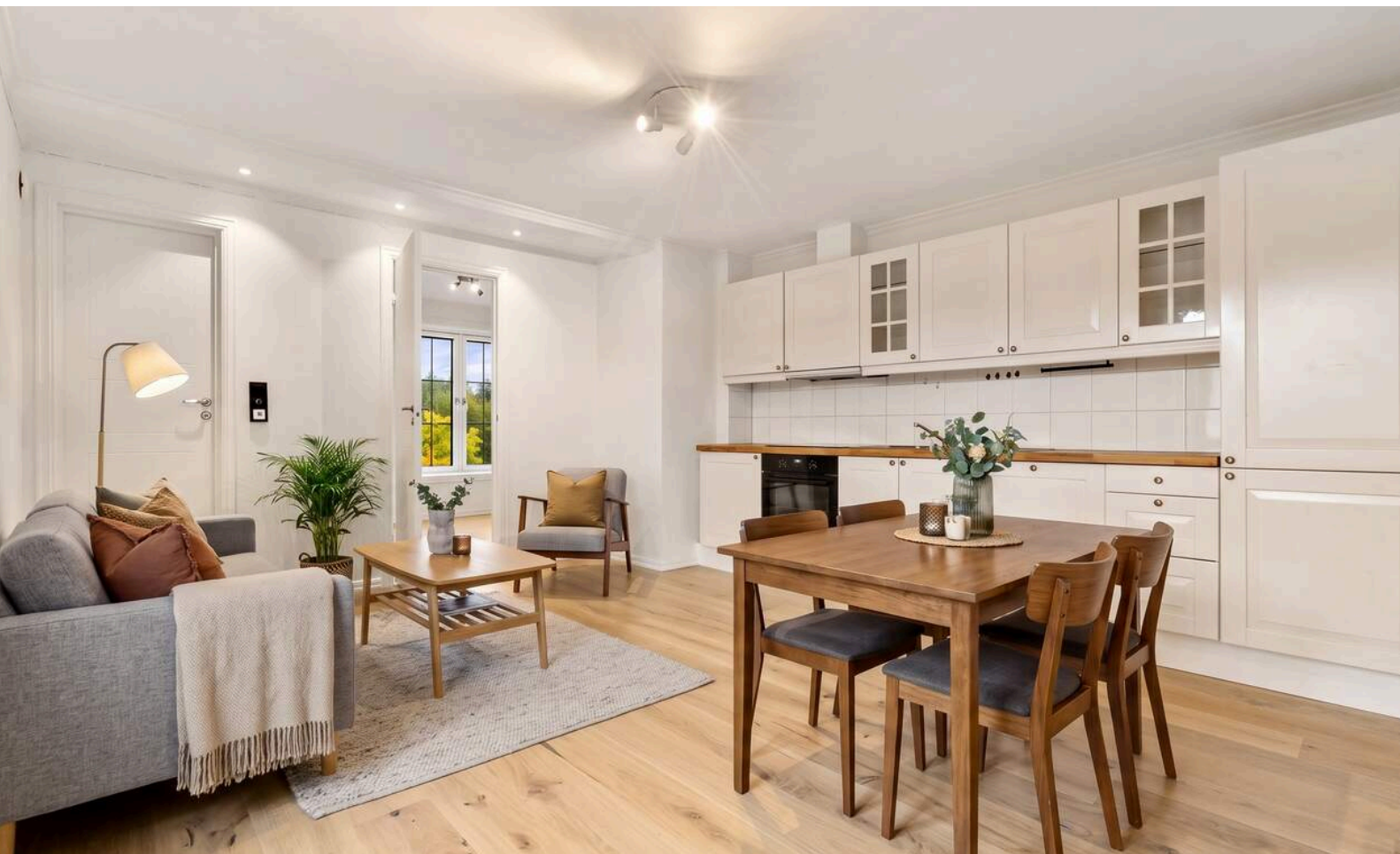
BARNEHAGER

Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 0.2 km
Strømmen kommunale barnehage (1-5 ... 84 barn	6 min 0.5 km
Bråtejordet barnehage (1-6 år) 129 barn	12 min 1 km

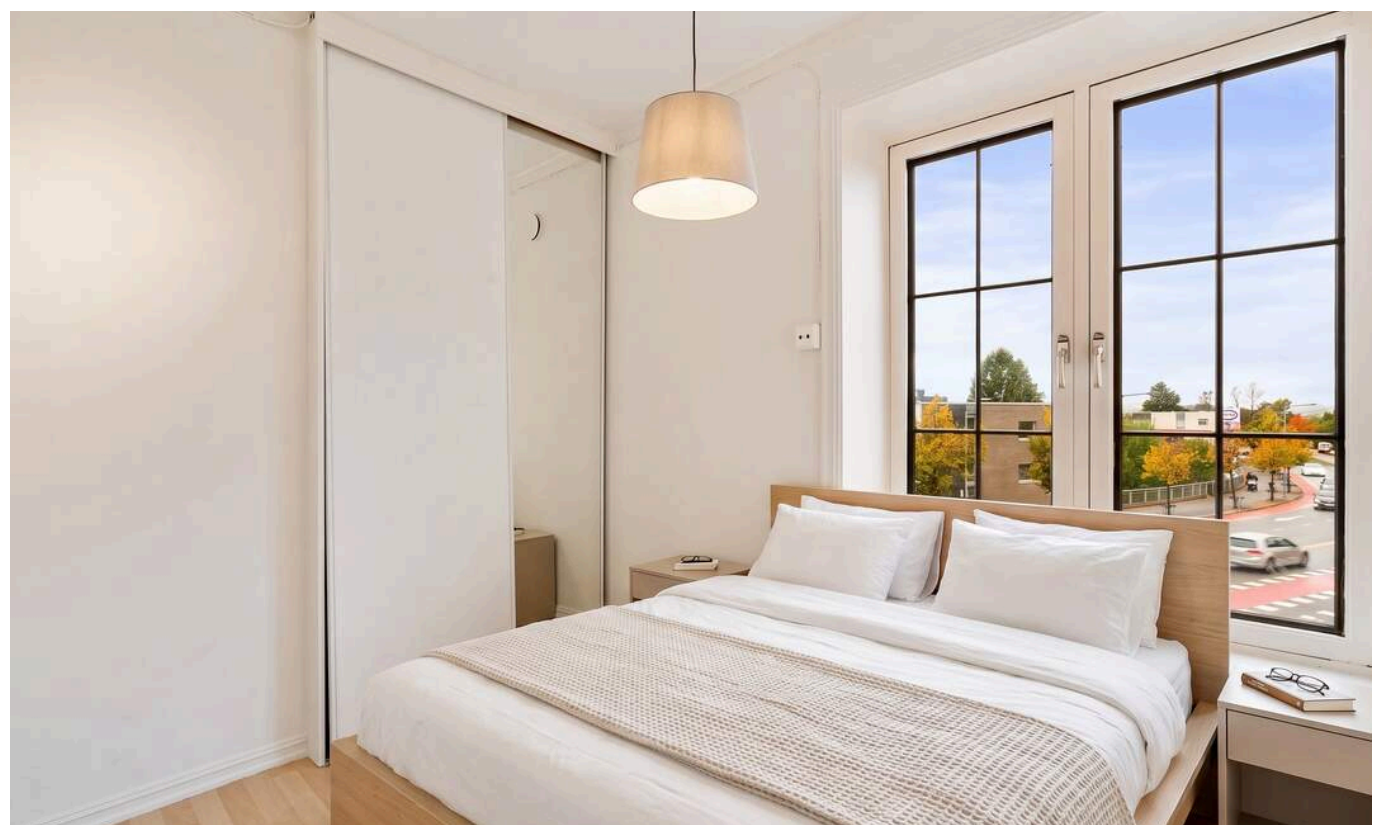


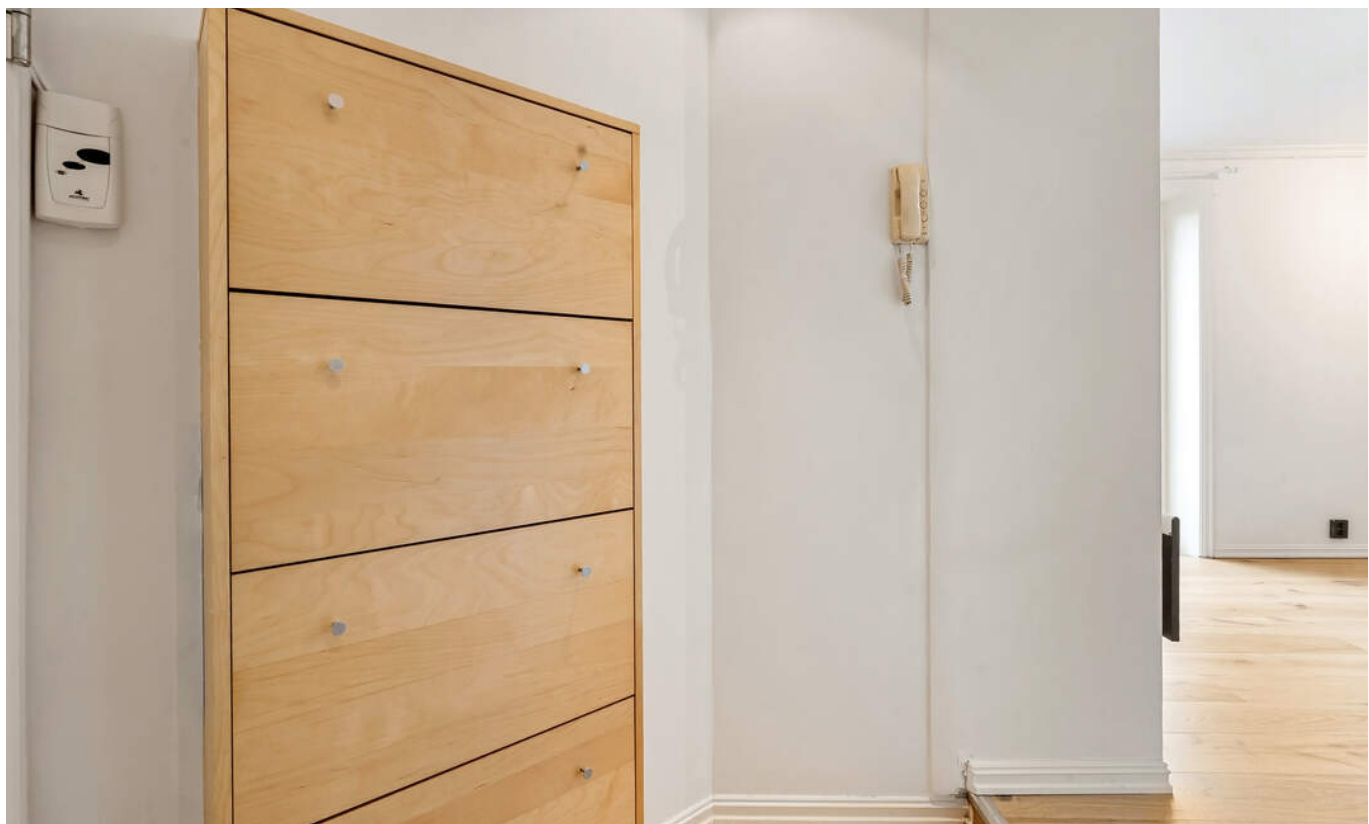




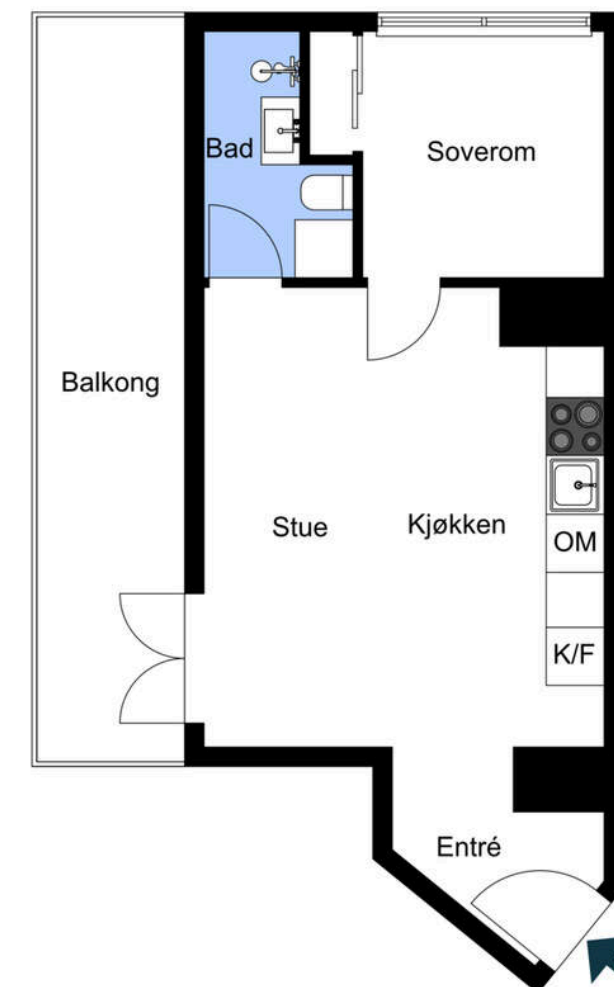








PLANTEGNING



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Sameiet har ifølge styreleder 3 parkeringsplasser som kan leies for 500 kr i mnd.

Det er gateparkering etter områdets gjeldene bestemmelser.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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.

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 TG2:

- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Ytterdører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er

sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke. Balkongdør lar seg ikke låse. Håndtaket kan ikke vris tilstrekkelig, og

vrider/håndtak fremstår som løst. Det er også registrert fuktmerker på terskel som kan indikere utettheter ved døren.

- Balkong: Finerplater på rekkverk bærer preg av manglende vedlikehold og råteskader, bør skiftes ut og vedlikeholdes. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Gulv: Det registreres enkelte svelleskader og sprekker i eldre laminatgulv i entré og soverom. Feielist ved balkongdør er løs og bør festes.

- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

- Andre innvendige forhold: Det registreres imidlertid at garderobedør/garderobefront har falt av og er løs fra innfesting.

- Bad: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Fliser, flislim og fuger i våtrommet er vurdert å være forbi forventet levetid. Det registreres sprekker og riss i flisfuger i dusjone, løsnet silikonfuge i hjørner samt vesentlig misfarging og kalkutfellinger i fugene. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger. Overflater med porselensfliser samt tilhørende fugemasser er vurdert å være forbi forventet levetid i henhold til anviste levetidsbetraktninger fra SINTEF. Det registreres alderstegn og slitasje på overflatene. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Sanitærutstyr og baderomsinnredning er av eldre dato.

- Ventilasjon: Det registreres unormal støy fra mekanisk avtrekksvifte.
- Stue og kjøkken: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Oppvaskmaskinen er ikke tilstrekkelig innfestet i kjøkkeninnredningen. Maskinen står skjevt montert og beveger seg ved åpning og lukking av døren. Betjeningsvrider for bunnventil i servant er løs og/eller defekt. Mekanismen for åpning og lukking av avløpet fungerer ikke som forutsatt. Det er emånlekte hulrom og riss i fliser over kjøkkenbenk. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler nødvendig merking i vannskap.
- Innvendige avløpsrør: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank

- Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det registreres flere forhold ved det elektriske anlegget som bør undersøkes nærmere. Downlights på bad blafrer ved bruk av dimmer. Det er ettermontert termostat med utførelse som ikke kan vurderes nærmere ved visuell kontroll. Bryterpanel sitter løst i vegg. Det registreres også uavklarte elektriske løsninger/installasjoner. Sikringsskap kan ikke lukkes som tiltenkt på grunn av montert hylle foran eller inntil skapet, Det er vært anbefalt at en elektriker gjennomgår og oppgraderer det elektriske anlegget.

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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Leif Martin Brodahl (befaringsdato: Torsdag, 24. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? Det har vært en hendelse med tilbakeslag fra avløpsrør i

fellesareal i bygningen, som medførte vanninntrenging og skade i leiligheten. Skaden medførte blant annet at tidligere parkett i stue/kjøkken måtte fjernes. Det pågår en skadesak hos Gjensidige Forsikring ASA (skadenummer 89214253,7). Polygon har i august 2026 lagt ny 1-stavs eikeparkett i leiligheten som følge av skaden.

Skadesaken er fortsatt pågående, og det foreligger per dags dato ikke en fullstendig fagkyndig rapport. Opplysningene ovenfor er derfor basert på den informasjonen selger har på nåværende tidspunkt. Endelig beskrivelse av skadeårsak, skadeomfang og eventuelle øvrige forhold kan bli nærmere avklart gjennom den pågående skadesaken.

- Har det vært feil på det elektriske anlegget? Selger kjenner ikke til at det er avdekket feil ved det elektriske anlegget. Tidligere leieboer har imidlertid opplyst at varmekablene på badet ved én anledning ikke avga tilstrekkelig varme. Problemet ble ikke nærmere undersøkt, og varmekablene fungerte igjen etter at de ble slått av og startet på nytt.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? I forbindelse med installasjon av ny platetopp og ny ovn i 2025 ble det etablert ny kurs til ovnen. Kabel ble lagt langs lister og under kjøkkeninnredningen. Arbeidet ble utført av elektriker. I forbindelse med arbeidet opplyste elektrikeren samtidig at det elektriske anlegget bør oppgraderes. Selger har ikke foretatt slik oppgradering.

- Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Det har vært en hendelse med tilbakeslag fra avløpsrør i fellesareal i bygningen, som medførte vanninntrenging og skade i leiligheten. Skaden medførte blant annet at tidligere parkett i stue/kjøkken måtte fjernes. Det pågår en skadesak hos Gjensidige Forsikring ASA (skadenummer 89214253,7). Polygon har i august 2026 lagt ny 1-stavs eikeparkett i leiligheten som følge av skaden. Skadesaken er fortsatt pågående, og det foreligger per dags dato ikke en fullstendig fagkyndig rapport. Opplysningene ovenfor er derfor basert på den informasjonen selger har på nåværende tidspunkt. Endelig beskrivelse av skadeårsak, skadeomfang og eventuelle øvrige forhold kan bli nærmere avklart gjennom den pågående skadesaken.

- Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Etter overtakelse av boligen i 2023 oppstod det en lekkasje fra varmtvannsberederen på kjøkkenet. Rørlegger ble tilkalt og vurderte at varmtvannsberederen var defekt og burde skiftes på grunn av alder. Varmtvannsberederen ble derfor skiftet ut med en ny.

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? 2023. Rørlegger har tømt og demontert tidligere varmtvannsbereder og installert ny varmtvannsbereder på

kjøkkenet.

- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Leieboer observerte musespist ledning og museekskrementer under kjøkkenet, bak sokkelen. Det ble også meldt om lyder som ble oppfattet som bevegelse under kjøkkenet over noen dager, og det ble derfor satt ut musefeller. Forholdet ble også tatt opp i felles gruppe for beboerne, med oppfordring om at tilsvarende forhold burde undersøkes. Etter at leieboer flyttet ut, og leiligheten har vært under rehabilitering og klargjøring for salg, er det ikke registrert ny museaktivitet, lyder eller museekskrementer i leiligheten. Selger er ikke kjent med at andre beboere har registrert tilsvarende forhold. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelse av årsak eller eventuell adkomstvei for mus. Dersom problemet oppstår på nytt, kan det være nødvendig med nærmere undersøkelser av konstruksjoner, fellesarealer og/eller næringsseksjoner i 1. etasje.

- Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Som følge av vannskaden omtalt tidligere, ble det registrert fukt og muggvekst under tidligere parkett i stue/kjøkken. Den berørte parketten ble fjernet, og berørt område ble rengjort før det ble lagt ny 1-stavs eikeparkett. Skadesaken er fortsatt pågående, og det foreligger per dags dato ikke en fullstendig fagkyndig rapport.

- Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Det pågår byggearbeider i nærheten av eiendommen, og det har i den forbindelse forekommet sprengningsarbeider. Selger kjenner ikke til at sprengningsarbeidene har medført skader eller andre problemer for leiligheten. Tidligere leieboer har ikke meldt om problemer knyttet til bygge- eller sprengningsarbeidene.

- Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Det er per dags dato ikke vedtatt endringer i felleskostnadene. Behov for rehabilitering av bygningen, herunder mulig utskifting av vinduer og oppussing av fasadene, ble diskutert på årsmøtet i 2025. Selger kjenner ikke til at det er truffet vedtak om slike tiltak eller om økning av felleskostnadene som følge av dette. Dersom slike tiltak senere blir vedtatt, kan dette medføre økte felleskostnader.

- Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.
Det ble montert ventilator/kjøkkenvifte i 2025. Monteringen ble utført av selger uten bruk av fagperson. Innvendige overflater på vinduer, vegger og lister ble malt av selger før boligen ble lagt ut for salg. Silikonfuger i dusjen på badet ble fornyet av selger før salg, da tidligere utførelse ikke var tilfredsstillende. Kjøkkenbenken ble oljet av selger før salg.

- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Integrerte hvitevarer på kjøkken, herunder oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser, er ikke byttet siden boligen ble kjøpt i 2023. Det samme gjelder vaskemaskinen på badet. Selger har ikke selv bodd i leiligheten og har derfor begrenset kjennskap til hvitevarenes funksjon over tid. Selger kjenner ikke til at det har vært svikt eller feil ved disse frem til nå. Ovn og platetopp ble byttet i 2025.

Vinduer og dører i leiligheten er ikke byttet siden boligen ble overtatt i 2023. Håndtaket på døren ut til balkongen fungerer ikke optimalt. Selger tok opp ønske om utbedring/utskifting på borettslagets årsmøter i 2024 og 2025, men det er ikke truffet noen formell beslutning om dette. Selger er ikke kjent med at det foreligger vedtak om utskifting av vinduer eller dører.

I forbindelse med utskifting av ovn og platetopp i 2025 opplyste elektriker at det elektriske anlegget bør oppgraderes. Selger har ikke foretatt slik oppgradering. Skyvedørene i garderoben på soverommet har delvis gått ut av innfestningen i topp og bunn. Dørene kan reetableres i sporene. Selger opplever at dørene ellers fungerer.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av entré, bad, soverom og stue/kjøkken. I tillegg er det vestvendt balkong og ekstern bod i kjeller.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 3 kvm

2. etasje
BRA-i: 34 kvm
Total BRA: 34 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 12 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger i sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Standard

Entré/gang:
Leiligheten har adkomst til en romslig entré/gang med plass til oppbevaringsmøbel og praktisk garderobeløsning for yttertøy. Entréen har laminatgulv og malte overflater.

Stue:
Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet og har en arealeffektiv planløsning med plass til både sofagruppe og spiseplass. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen. Stue og kjøkken har ny énstavs eikeparkett fra august 2026 og malte overflater.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca. 12 m² med god plass til utemøbler.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum i stål, integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Ny varmtvannsbereder fra 2023.

Bad:
Flislagt bad med servantinnredning, speil, dusj, gulvstående WC og opplegg for vaskemaskin. Badet har fliser på gulv og vegger og malt himling.

Soverom:
Soverom med garderobeskap med skyvedører, hvorav én med speilfront. Rommet har laminatgulv og malte overflater. Vinduer med sprosser tilfører rommet karakter og gir et stilfullt uttrykk.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca.7450 kWh per år.

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. Energiklasse Rød G.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

605,20 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Edvin Geers Klæbo

Om sameiet

Sameiet består av 11 seksjoner, 9 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Fungerende styreleder opplyser at ordinært årsmøte ikke er avholdt i 2026. Det foreligger derfor ikke årsmøteprotokoll eller godkjent regnskap. Megler har mottatt en økonomisk oppstilling for 2025 samt budsjett for 2026. Fungerende styreleder opplyser videre at det vil bli avholdt årsmøte innen utgangen av 2026.

Det opplyses per 25.09.2026 at sameiets samlede formue er ca. kr 100.000,-.

Budsjettet for 2026 omfatter blant annet kostnader til vann, avløp og renovasjon, forsikring, fellesstrøm, regnskap og øvrig drift av sameiet. Det er ikke vedtatte planer om økning av felleskostnader pt.

Fungerende styreleder opplyser videre at det arbeides med å etablere gode rutiner og struktur for den videre driften av sameiet.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter/husordensregler, midl. regnskap og budsjett. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i

forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Felleskostnader pr. mnd

1.616,-

Felleskostnader inkluderer

Grunnpakke TV/bredbånd, drift, avsetning til vedlikehold, bygningsforsikring og kommunale avgifter. Felleskostnadene betales kvartalsvis.

Felleskostnader kan justeres av sameiet i henhold til vedtak fattet av årsmøte/generalforsamling, samt ved endringer i kostnadsnivå, herunder renteendringer, offentlige avgifter og andre løpende driftskostnader.

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

Andel fellesformue

100.000,- per fredag, 25. september 2026

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer 89214253

Formuesverdi primær

754.804,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.019.214,- for 2024

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, innboforsikring, felleskostnader og ellers løpende abonnement.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for leilighet 1,2,3,4 og 5 datert 29.03.2005, leilighet 6 og 8 datert 30.12.2005 og leilighet 7 og 9 datert 30.03.2006.

I tillegg foreligger det ferdigattest for brannalarmanlegg datert 29.11.2013.

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 godkjente byggetegninger og seksjonering som samsvarer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 29. mars 2005

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/77/348/2:
25.11.1930 - Dokumentnr: 10 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:588
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:348
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1955 - Dokumentnr: 4278 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:588
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:348
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1967 - Dokumentnr: 115 - Erklæring/avtale
plikt til å fjerne provisorisk emballaselager når Skedsmo Bygningsråd forlanger det.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:348
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1976 - Dokumentnr: 7309 - Erklæring/avtale
om at porter blir fjernet og gjenmurt uten utgift for Skedsmo komm. når bygningsrådet krever det m.v.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:348

Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2005 - Dokumentnr: 1858 - Seksjonering / Erklæring/avtale
Opprettet seksjoner:
Snr: 2 / Formål: Bolig / Sameiebrøk: 40/767
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder seksjon nr. 1 - 10

19.06.1952 - Dokumentnr: 3107 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:348
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1955 - Dokumentnr: 1321 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:348
Gjelder denne registerenheten med flere
Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig, forretning og kontor.
I kommuneplanen er området avsatt til sentrumsformål nåværende.

Det er vedtatt utvidelse av det underjordske sentralrenseanlegget RA-2 i Strandveien 22, som da trolig vil gå under eiendommen når det er ferdigstilt.

Ihht. kommunens kartmateriale og DOK-analyse er følgende medtatt:
Deler av eiendommen ligger innenfor rød støysone iht. støykartlegging for vei etter T-1442 og strategisk støykartlegging.

I flg kommunens temakart for marin leire er eiendommen del av et område under opprinnelig marin grense (gjelder for store deler av Lillestrøm kommune) med stor mulighet for marin leire. Eiendommen opplyses bygget på antropogene masser(fyllmasse). Der det finnes marin leire kan det også finnes kvikkleire i noen tilfeller. Eiendommen er ikke registrert å ligge i faresone for kvikkleire.

Bygningen i Strømsveien 85, også omtalt som Meierigården, er SEFRAK-registrert og registrert med høy verneverdi i kommunens kulturminnevernplan, høringsutkast fra 2011. SEFRAK-registrering innebærer ikke i seg selv at bygningen har vernestatus.

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om

objektenes verneverdi.

Strømsveien 85 har vernekategori 2 - det defineres som bygg med stor regional eller lokal verdi. Ved oppussing og endringer kan det medføre krav om ekstra godkjenninger fra kommunen. Vanlig vedlikehold vil normalt sett utføres uten søknad. Det er forbud mot rivning og det finnes tilskuddsordninger for vedlikehold.

Eiendommen ligger i et område registrert med moderat/lav aktsomhetsgrad for radon.

Man må påregne endringer og utbygginger i nærområdet med de konsekvenser det medfører, som en naturlig del av sentrumsutviklingen.

Kart og reguleringsplaner kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Stikkledninger fra eiendommen og til kommunalt nett er privat, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

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

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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.

Grunnboksdato

Mandag, 14. september 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 150 000,00 (Prisantydning)

3 150 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
78 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

79 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
93 140,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 229 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 243 140,00 (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. Enkelt saker 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. Rekvisjon 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 overtagelse 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 budkjema 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

Zeeshan Aziz

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

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 30 000 inkl. mva. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890, Innhenting av servitutter pr. stk kr 250, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke inkl. foto. (kun digitale prospekter) kr 25 300, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 7 900, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950 Utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf tilvalg digital styling kr 3 000, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 155, Utlegg opplysninger forretningsfører ref. styreleder i sameiet kr 0, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 9 000, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 4 200 Sum vederlag kr. 90 740 Sum utlegg og andre utgifter kr. 21 900 Totalt kostnadsoverslag kr. 112 640 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.

VEDLEGG

Tilstandsrapport

BMTF

 Boligbygg med flere boenheter

 Strømsveien 85 , 2010 STRØMMEN

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 77, bnr. 348, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 24.09.2026

Rapportdato: 30.09.2026

Oppdragsnr.: 22551-1295

Eiendomsverdi ref nr: RN1295

Foretak: LEMA BOLIG AS

Takstingeniør: Leif Martin Brodahl



BMTF

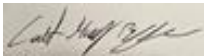
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Lema Bolig AS

Lema Bolig er en uavhengig bedrift som spesialiserer seg på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte og andre oppdrag innen bolig. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.



Rapportansvarlig



Leif Martin Brodahl
Uavhengig Takstingeniør
leifmartin@lemabolig.no
472 95 767



Strømsveien 85 , 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 348
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Strømsveien 85 , 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 348
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22551-1295

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 4 av 23

Strømsveien 85 , 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 348
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført etter den byggeskikken som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. De fleste forholdene skyldes normal slitasje og bygningens alder. Tilstandsrapporten er basert på visuell befaring og registrering av symptomer på avvik. Det er benyttet elektronisk fuktindikator i rom og konstruksjoner hvor det erfaringsmessig kan være risiko for fuktproblematikk. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendige forhold i leiligheten/boligen.

Ved kjøp av en eldre bolig må det generelt påregnes skjevheter i etasjeskillere, gulv, vegger, himlinger og øvrige konstruksjoner. Ved oppussing, rehabilitering eller ombygging kan det avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en ordinær visuell befaring. Bygningens konstruksjoner er vurdert ut fra den byggeskikken og de byggeforskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dette innebærer at boligens standard, energieffektivitet og bokomfort kan være lavere enn i bygninger oppført etter dagens krav og forskrifter. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler og forskriftskrav. Det vil normalt kunne registreres enkelte avvik fra dagens standard, hvor de fleste forholdene skyldes naturlig elde, slitasje og bygningsdelenes alder. Aldersvurderinger og forventet levetid er basert på levetidstabeller og erfaringsdata utarbeidet av SINTEF Byggforsk.

Boligen fremstår som en eldre bolig med normal aldersslitasje hvor deler er nyere renover. Generelt er det ikke registrert omfattende konstruksjonsskader, men flere komponenter har nådd eller passert forventet levetid, og det må påregnes løpende vedlikehold, oppgraderinger og utskiftninger i tiden fremover.

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG
Byggemåte:
Boligbygg over tre etasjer, samt underetasje. Grunnmur og bærende konstruksjoner hovedsakelig av murkonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen utvendig tekket med takplater (ikke besiktiget). Utvendige fasader forblendet i pusset mur.

Type: Vinduer med to-lags isolerglass.
Alder: fra 2001.

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller

umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Type: Brann og lydklassifisert entredør
Balkongdør med tolags isolerglass.
Alder: 2001

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Utgang fra stue til balkong på 12 kvm. Betongdekke med rekkverk av stål, tildekket med malte finerplater

Rekkverkshøyde målt til 0.94 meter.

INNENDIG
Oppvarming:
Elektrisitet.

Gulv: Parkett, laminat i entré og soverom
Himlingshøyde:
Ca. 2.39 meter, målt i stue.
Himlingshøyde varierer som følge av skjevheter.
Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.
Vegger: Malte plater
Himling: Malte plater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Boligen har etasjeskille i betong
Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Lokalt avvik er målt til ca. 8mm
Retningsavvik er målt til ca. 13mm.
Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og soverom.

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. Nye målinger kan derfor avvike fra oppgitte tall. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Oppdragsnr.: 22551-1295

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 5 av 23

Strømsveien 85 , 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 348
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Beskrivelse av eiendommen

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.
Bygningen er oppført i en tidsperiode uten radonsperre.
Det er ikke opplyst om etablering av radonsperre i senere tid.

Type: Glatte innvendige dører.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Merk:
Jevnlige justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

VÅTROM [Gå til side](#)
Flislagte vegger og og gulv, med malte plater i tak

Innredning med glatte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blande batterier, avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusj med forheng
- gulvstående toalett
- Opplegg for vaskemaskin

Overflatene fremstår som eldre standard. Det ble avdekket hulrom bak fliser, og enkelte riss, men ingen sprekker av betydning. Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Gulv: fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen
Vannrette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Innredning: innredning med glatte fronter porselenvask med 1 greps servantbatteri, og speil
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med forheng, opplegg for vaskemaskin og hulvstående toalett.
Det er mekanisk avtrekk Luftespalte under dør for lufttilførsel.

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade på valgt sted, er det utført en fuktmåling.
Undersøkelsen gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:
Hullstørrelse: 73 mm.
Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode.
Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen.
Målested: Bak dusjonen i tilstøtende vegg fra soverom.
Måleresultat: 6 vektprosent.
Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet.
Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfældigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Innredning: Profilerte overflater og benkeplate av helte
Alder på innredning: ukjent.
Hvitevarer: Integrert platetopp, stekeovn. oppvaskmaskin og kjølfrys.
Oppvaskkum av stål.
Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.
Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.
Justeringer må påregnes med jevne mellomrom

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Type rør: plast og kobber
Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Plassert på bad.
Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.
Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.

Oppdragsnr.: 22551-1295

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 6 av 23

Strømsveien 85 , 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 348
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Beskrivelse av eiendommen

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.
Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres

Type ventilasjon: Naturlig.
Tilluft: Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg.
Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling.
Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.
Bereder på 120 liter plassert på kjøkken.
Vurdering av avvik:
Årstall: 2023

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.

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

Sikringsskap plassert i entré med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert

elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.
Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samtstandard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Oppdragsnr.: 22551-1295

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 7 av 23

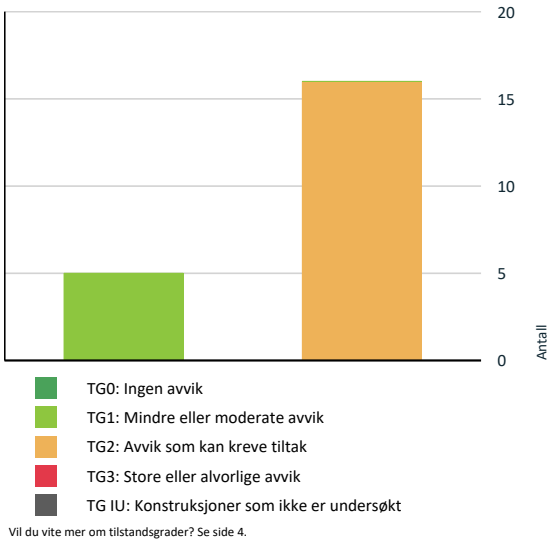
Strømsveien 85 , 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 348
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side

Oppdragsnr.: 22551-1295

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 8 av 23

Strømsveien 85 , 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 348
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Type: Vinduer med to-lags isolerglass.

Alder: fra 2001.

Om undersøkelsen:

Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk

Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at vindu må skiftes ut.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.
- Slitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TO 2 Ytterdører

Beskrivelse

Type: Brann og lydklassifisert entredør

Balkongdør med tolags isolerglass.

Alder: 2001

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Balkongdør lar seg ikke låse. Håndtaket kan ikke vrís tilstrekkelig, og vrider/håndtak fremstår som løst. Det er også registrert fuktmerker på terskel som kan indikere utettheter ved døren.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.
- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.
- Manglende låsefunksjon kan skyldes slitasje eller feil på vriden, låsskase, beslag eller justering av dørblad. Fuktmerker på terskel kan være forårsaket av utett beslag, mangelfull tetting, sviktende pakninger eller feil fallforhold som medfører vanninntrengning.
- Tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse av håndtak, vriden, låsemekanisme og dørens justering. Eventuelle defekte komponenter bør utbedres eller skiftes ut. Videre anbefales kontroll av tettesjikt, beslag, pakninger og terskelkonstruksjon for å avklare årsak til fuktpåvirkningen og gjennomføre nødvendige tettingstiltak.
- Konsekvens: Manglende låsefunksjon medfører redusert sikkerhet og bruksegenskaper. Dersom registrerte fuktmerker skyldes utettheter, kan fortsatt vanninntrengning over tid føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, med risiko for råteutvikling og økte utbedringskostnader.

TO 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong på 12 kvm. Betongdekke med rekkverk av stål, tildekket med malte finerplater

Rekkverkshøyde målt til 0.94 meter.

Vurdering av avvik:

- Finerplater på rekkverk bærer preg av manglende vedlikehold og råteskader, bør skiftes ut og vedlikeholdes.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Finerplater på rekkverk bærer preg av manglende vedlikehold og har registrerte råteskader.

Oppdragsnr.: 22551-1295

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 9 av 23

Strømsveien 85 , 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 348
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

• Råteskadene skyldes trolig langvarig fuktpåvirkning i kombinasjon med mangelfull overflatebehandling og vedlikehold. Finerplater er spesielt utsatt for nedbrytning dersom overflatebehandling brytes ned eller vann trenger inn i platekanter og skjøter.

Tiltak:

Det anbefales å skifte ut skadede finerplater. Nye plater bør monteres med tilstrekkelig fuktbeskyttelse og overflatebehandles i henhold til produsentens anbefalinger. Videre bør rekkverket inngå i et regelmessig vedlikeholdsprogram for å forhindre videre nedbrytning.

Konsekvens:

Råteskader vil gradvis redusere materialets styrke og bestandighet. Dersom skadene får utvikle seg videre, kan dette medføre svekket funksjon og redusert levetid for rekkverket. Omfanget av skadene kan også øke og medføre høyere utbedringskostnader over tid.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: parkett, laminat i entré og soverom

Himlingshøyde:

Ca. 2.39 meter, målt i stue.

Himlingshøyde varierer som følge av skjevheter.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Det har vært tilbakeslag fra avløpsrør i bygningens fellesareal, noe som medførte vanninntrengning og påfølgende skade i leiligheten. Som følge av skaden måtte eksisterende parkett i stue og kjøkken demonteres og fjernes. Det er opplyst at ny 1-stavs eikeparkett ble lagt av Polygon i august 2026. Det pågår fortsatt en skadesak hos Gjensidige Forsikring, og endelig rapport vedrørende skadeårsak, skadeomfang og eventuelle følgeskader foreligger ikke på befaringsdato. Opplysningene er basert på tilgjengelig informasjon fra selger. Eventuelle ytterligere forhold kan bli avklart når den pågående skadesaken er ferdig behandlet.

Som følge av vannskaden omtalt tidligere, ble det registrert fukt og muggvekst under tidligere parkett i stue/kjøkken. Den berørte parketten ble fjernet, og berørt område ble rengjort før det ble lagt ny 1-stavs eikeparkett

Vurdering av avvik:

- Det registreres enkelte svelleskader og sprekker i eldre laminatgulv i entré og soverom.
- Feielist ved balkongdør er løst og bør festes.

Konsekvens/tiltak

• Svelleskader i laminatgulv oppstår normalt som følge av fuktpåvirkning, søl, høy relativ luftfuktighet eller vanninntrengning over tid. Sprekker og andre overflateskader kan også være et resultat av normal aldring, slitasje, bevegelser i undergulvet eller belastninger gjennom gulvets levetid.

Tiltak:

Det anbefales å undersøke om det foreligger aktive fukkilder som kan ha bidratt til skadene. Skadde gulvbord bør skiftes ut der dette er praktisk mulig. Dersom skadene er omfattende eller gulvet er av eldre dato, kan det være aktuelt med utskifting av hele gulvflaten for å oppnå et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt resultat.

Konsekvens:

Svelleskader og sprekker gir redusert estetisk kvalitet og kan påvirke gulvets bruksegenskaper. Dersom skadene skyldes pågående fuktpåvirkning, kan skadeomfanget øke over tid og medføre ytterligere nedbrytning av gulvmaterialet.

• Løs feielist skyldes vanligvis slitasje, aldring av festemidler eller mekanisk påvirkning gjennom normal bruk. Bevegelser i dørkonstruksjonen kan også bidra til at listen løsner over tid.

Tiltak:

Det anbefales å feste feielisten på nytt eller skifte den ut dersom den er skadet eller deformert. Samtidig bør det kontrolleres at listen gir tilstrekkelig tetting mot trekk, fukt og smussinntrengning.

Konsekvens:

En løs feielist kan redusere dørens tetthet mot vær og vind, noe som kan medføre trekk, varmetap og økt risiko for fuktinntrengning ved terskelen. Forholdet vil normalt være av begrenset omfang, men bør utbedres som ledd i ordinært vedlikehold.



Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Strømsveien 85 , 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 348
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

Vegger: Malte plater

Himling: Malte plater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:

Lokalt avvik er målt til ca. 8mm

Retningsavvik er målt til ca. 13mm.

Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og soverom.

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. Nye målinger kan derfor avvike fra oppgitte tall. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

Radon

Beskrivelse

Bygningen er oppført i en tidsperiode uten radonsperre.

Det er ikke opplyst om etablering av radonsperre i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Innvendige dører

Beskrivelse

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Merk:

Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.

Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

- Enkelte dører må justeres.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22551-1295

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 10 av 23

Oppdragsnr.: 22551-1295

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 11 av 23

Strømsveien 85 , 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 348
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

ifølge eier så har tidligere leieboer observert musegnag på en ledning samt museekskremer under kjøkkeninnredningen, bak sokkelen. Det ble også meldt om lyder som kunne indikere aktivitet eller bevegelse under kjøkkenet over en kortere periode. Som følge av dette ble det satt ut musefeller. Forholdet ble videre tatt opp med øvrige beboere gjennom bygningens felles kommunikasjonskanal, med oppfordring om å undersøke om tilsvarende forhold var registrert andre steder i bygget. Etter at leieboer flyttet ut, og leiligheten har vært under rehabilitering og klargjøring for salg, er det ikke registrert nye tegn til museaktivitet. Det er heller ikke observert nye museekskremer eller registrert lyder som kan knyttes til skadedyr. Selger er ikke kjent med at andre beboere i bygningen har rapportert om tilsvarende forhold. Det er ikke gjennomført nærmere undersøkelser for å avdekke årsak til forholdet eller eventuell adkomstvei for mus. Dersom det på nytt registreres tegn til museaktivitet, anbefales det å foreta videre undersøkelser av konstruksjoner, fellesarealer og eventuelle tilstøtende næringsseksjoner i byggets 1. etasje for å kartlegge omfang og mulig inngangspunkt.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeløsninger omfattes normalt ikke av tilstandsrapportens bygningstekniske vurderinger etter NS 3600-2025. Det registreres imidlertid at enkelte garderobefronter/dører har falt av eller er løsnet fra innfesting.

Vurdering av avvik:

- Det registreres imidlertid at garderobedør/garderobefront har falt av og er løs fra innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet skyldes trolig slitasje, alder, mekanisk belastning eller svikt i hengsler, skinner eller festebeslag.
- Tiltak:
Det anbefales å remontere garderobedør/garderobefront og kontrollere hengsler, skinner og festebeslag. Defekte komponenter bør skiftes ut ved behov.
- Konsekvens:
Forholdet har hovedsakelig betydning for funksjon og estetikk ved innredningen. Dersom det ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skade på innredningen eller manglende brukbarhet.

VÅTROM

2ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagte vegger og gulv, med malte plater i tak

Innredning med glatte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatterier, avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusj med forheng
- gulvstående toalett
- Opplegg for vaskemaskin

Overflatene fremstår som eldre standard. Det ble avdekket hulrom bak fliser, og enkelte riss, men ingen sprekker av betydning.

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Overflatene fremstår som eldre standard. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, men flere riss av betydning.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
 - Fliser, flislim og fuger i våtrommet er vurdert å være forbi forventet levetid. Det registreres sprekker og riss i flisfuger i dusjsone, løsnet silikofuge i hjørner samt vesentlig misfarging og kalkutfellinger i fugene.
- Konsekvens/tiltak
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
 - Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
 - Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.
 - Fuger bør skiftes ut.

Oppdragsnr.: 22551-1295

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 12 av 23

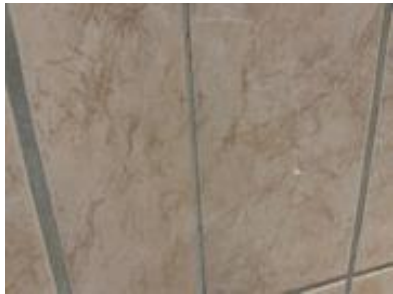
Strømsveien 85 , 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 348
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

- Forholdet skyldes normalt alder og langvarig eksponering for fukt- og vannbelastning. Sprekker i fuger og manglende silikofuger kan oppstå som følge av bevegelser i konstruksjonen, naturlig aldring og vedlikeholdsetterslep. Kalkutfellinger og misfarging indikerer vedvarende fuktpåvirkning og slitasje på overflatene.
- Tiltak:
Det anbefales å fornye skadete fuger og silikofuger samt foreta en nærmere vurdering av flislagt overflates tilstand. Med tanke på alder og registrerte symptomer bør det påregnes oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Eventuelle tegn til fuktgjennomgang eller svikt i underliggende tettesjikt bør undersøkes nærmere.
- Konsekvens:
Sprekkdannelser og manglende elastiske fuger kan medføre økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen. Dersom tettesjiktet er svekket eller har passert sin tekniske levetid, foreligger det økt risiko for skjulte fuktskader med påfølgende skadeutvikling og kostnadskrevende utbedringer. Misfarging og kalkutfellinger indikerer samtidig redusert tilstand på overflatene.



2ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: 25 mm.

Om fallmålingen:

Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:

Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
- Overflater med porselensfliser samt tilhørende fugemasser er vurdert å være forbi forventet levetid i henhold til anviste levetidsbetraktninger fra SINTEF. Det registreres alderstegn og slitasje på overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.
 - Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.
 - Overflater må utbedres eller skiftes
 - Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
 - Forholdet skyldes normal aldring og langvarig eksponering for fukt- og bruksbelastning. Fugemasser og elastiske fuger har begrenset levetid og vil over tid miste sine tekniske egenskaper.
- Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold av fuger og overflater. Ved registrerte skader, sprekkdannelser eller tegn til svekket tetthet bør fuger fornyes. Med bakgrunn i alder og forventet levetid må det påregnes fremtidige oppgraderings- eller rehabiliteringstiltak.
- Konsekvens:
Bygningsdelen kan fortsatt være funksjonell, men risikoen for svikt i fuger og overflater øker når forventet levetid er overskredet. Dette kan over tid medføre økt risiko for fuktinntrengning og behov for større vedlikeholds- eller rehabiliteringstiltak.

2ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22551-1295

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 13 av 23

Strømsveien 85 , 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 348
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

Vannrette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vannnett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt selv om dette krever nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner eller utvidet hulltaking eller montere kontinuerlig fuktfølger. Det kan også være nødvendig å demontere terskel, dørlister, sanitærkomponenter som dusjarmatur, dekk-kopper, demontere overflatemateriale i ikke direkte fuktbelastede områder, utføre vanntester med tilhørende fuktmålinger, osv.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



2ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: innredning med glatte fronter porselenvask med 1 greps servanbatteri, og speil
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med forheng, opplegg for vaskemaskin og hulvstående toalett.

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

- Sanitærutstyr og baderomsinnredning er av eldre dato. Det registreres vesentlige fukt- og svelleskader på innredningen som følge av direkte fuktbelastning fra dusjone. Videre registreres løsnet og sprukket silikonfuge mellom servant og flislagt vegg. Dusjgarnityr er løst montert og midlertidig festet med strips.

Konsekvens/tiltak

- Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.
- Det anbefales å kartlegge årsaken til skadene og utbedre eventuell fuktkilde. Skadet innredning bør repareres eller skiftes ut, og det bør sikres at nye materialer er tilpasset bruk i våtrom.
- Forholdene skyldes trolig langvarig fuktpåvirkning og normal aldring. Baderomsinnredningen er plassert slik at den utsettes for vannsprut og høy fuktbelastning ved bruk av dusjen, noe som over tid har ført til oppsvelling og nedbrytning av materialene. Sprukket og løsnet silikonfuge skyldes naturlig aldring og slitasje. Løst dusjgarnityr indikerer svikt i innfesting eller underlaget.

Tiltak:

Det anbefales å skifte ut fukt- og svelleskadet innredning. Ny innredning bør sikres mot direkte vannbelastning eller skjermes bedre fra dusjonen. Silikonfugen mellom servant og vegg bør fjernes og erstattes med ny elastisk våtromsfuge. Dusjgarnityret bør festes forskriftsmessig med egnet innfesting, og underlaget bør kontrolleres for eventuelle fukt- eller skaderelaterte forhold.

Konsekvens:

Fortsatt fuktbelastning vil kunne medføre ytterligere nedbrytning av innredningen. Mangelfull fugetetting rundt servant øker risikoen for vanninntrengning bak innredning og tilstøtende konstruksjoner. Løst dusjgarnityr kan føre til ytterligere skader på overflater og redusert funksjonalitet. De registrerte forholdene indikerer et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov i våtrommet.

2ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det registreres unormal støy fra mekanisk avtrekksvifte. Viften avgir betydelig mer støy enn det som normalt kan forventes ved ordinær drift.

Konsekvens/tiltak

Strømsveien 85 , 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 348
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

- Forholdet kan skyldes slitasje på motor eller lager, oppsamling av støv og smuss, ubalanse i viftehjul, løse komponenter eller feil i ventilasjonsanlegget. Høy alder på viften kan også være en medvirkende årsak.
Tiltak:
Det anbefales å undersøke viften nærmere for å avdekke årsaken til støyen. Viften bør rengjøres og kontrolleres for slitasje, løse deler og funksjonssvikt. Ved behov må defekte komponenter eller hele vifteenheten skiftes ut.
Konsekvens:
Unormal støy kan være et tegn på begynnende funksjonssvikt og redusert driftssikkerhet. Dersom årsaken ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere slitasje, redusert ventilasjonskapasitet og i verste fall driftsstans.

2ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade på valgt sted, er det utført en fuktmåling.
Undersøkelsen gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:
Hullstørrelse: 73 mm.
Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode.
Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen.
Målested: Bak dusjonen i tilstøtende vegg fra soverom.
Måleresultat: 6 vektprosent.
Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet.
Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfældigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN

2ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Profilerte overflater og benkeplate av heltre.
Alder på innredning: Ukjent.
Hvitevarer: Integrert platetopp, stekeovn. oppvaskmaskin og kjøøl/frys, platetopp og ovn er av nyere dato.
Oppvaskkum av stål.
Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må anses som en stikkprøvekontroll.
Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

- Oppvaskmaskinen er ikke tilstrekkelig innfestet i kjøkkeninnredningen. Maskinen står skjevt montert og beveger seg ved åpning og lukking av døren.
- Betjeningsvrider for bunnventil i servant er løs og/eller defekt. Mekanismen for åpning og lukking av avløpet fungerer ikke som forutsatt.
- Det er emånlekte hulrom og riss i fliser over kjøkkenbenk
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

- Forholdet skyldes trolig manglende eller utilstrekkelig innfesting mot kjøkkeninnredningen. Feil montering, slitasje på festebeslag eller tidligere demontering kan være medvirkende årsaker til at maskinen ikke står stabilt.
Tiltak:
Det anbefales å kontrollere monteringen og sørge for forskriftsmessig innfesting av oppvaskmaskinen mot tilstøtende innredning eller benkeplate. Videre bør maskinen justeres i vater og eventuelle manglende eller defekte festebeslag erstattes.
Konsekvens:
En løst montert oppvaskmaskin kan gi redusert brukssikkerhet og økt belastning på tilkoblinger for vann, avløp og strøm. Bevegelser under bruk kan over tid medføre skade på innredning, tilkoblinger eller selve hvitevaren. Forholdet kan også øke risikoen for lekkasjer dersom tilkoblinger påvirkes.

- Forholdet skyldes trolig slitasje, alder eller svikt i overføringsmekanismen mellom vrider og bunnventil. Løs innfesting eller korrosjon på komponentene kan også være medvirkende årsaker.
Tiltak:
Det anbefales å kontrollere vrider, koblingsmekanisme og bunnventil. Løse komponenter bør festes, og defekte deler bør skiftes ut for å gjenopprette normal funksjon.
Konsekvens:
Defekt vrider gir redusert funksjon ved bruk av servanten og kan medføre at avløpet ikke kan åpnes eller lukkes som tiltenkt. Forholdet vurderes primært som et vedlikeholds- og funksjonsavvik.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Komfyrvakt bør installeres.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22551-1295

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 14 av 23

Oppdragsnr.: 22551-1295

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 15 av 23

Strømsveien 85 , 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 348
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

Type rør: plast og kobber
Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Plassert på bad.
Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.
Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler nødvendig merking i vannskap.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Manglende merking skyldes normalt at installasjonen ikke er merket ved montering, eller at tidligere merking er fjernet, blitt uleselig eller falt av over tid.
Tiltak:
Det anbefales å merke vannskapet med opplysninger om hvilke rørkurser, avstengningsventiler og eventuelle tilkoblinger som betjenes. Merkingen bør være varig, lett synlig og utført i henhold til gjeldende bransjeanbefalinger.
Konsekvens:
Manglende merking kan gjøre feilsøking, vedlikehold, lekkasjesøk og avstengning av vann mer tidkrevende. Dette kan medføre forsinket håndtering ved lekkasjer eller andre hendelser som krever rask identifisering av installasjonens funksjoner.

1 TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.
Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig.
Tilluft: Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg.
Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

1 TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder på 120 liter plassert på kjøkken.
Vurdering av avvik:
Årstell: 2023

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.

Årstell: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

⚠ Elektrisk anlegg

Strømsveien 85 , 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 348
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

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

Sikringsskap plassert i entré med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.
Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.
Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samtstandard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Vurdering av avvik:

- Det registreres flere forhold ved det elektriske anlegget som bør undersøkes nærmere. Downlights på bad blafrer ved bruk av dimmer. Det er ettermontert termostat med utførelse som ikke kan vurderes nærmere ved visuell kontroll. Bryterpanel sitter løst i vegg. Det registreres også uavklarte elektriske løsninger/installasjoner. Sikringsskap kan ikke lukkes som tiltenkt på grunn av montert hylle foran eller inntil skapet, Det er vært anbefalt at en elektriker gjennomgår og oppgraderer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Blafrende downlights kan skyldes feil eller manglende kompatibilitet mellom dimmer og lyskilder, slitasje på dimmer eller feil i tilkoblinger. Løst bryterpanel kan skyldes mangelfull innfesting eller slitasje. Uavklarte elektriske løsninger kan være et resultat av senere ombygginger eller endringer i anlegget uten tilstrekkelig dokumentasjon. Manglende mulighet for å lukke sikringsskapet skyldes montert innredning/hylle som hindrer normal tilgang og betjening. Tiltak:
Det anbefales at forholdene vurderes av registrert elektroinstallatør. Dimmer og downlights bør kontrolleres med hensyn til kompatibilitet og funksjon. Løst bryterpanel bør festes forskriftsmessig. Uavklarte installasjoner bør gjennomgås for å avdekke utførelse og dokumentasjon. Hyllen som hindrer lukking av sikringsskapet bør fjernes eller tilpasses slik at skapet får normal tilgjengelighet og kan lukkes som forutsatt.
Konsekvens:
Blafrende belysning kan være et tegn på feil eller begynnende svikt i komponenter. Løse brytere og uavklarte elektriske løsninger kan medføre redusert driftssikkerhet og gjøre anlegget vanskeligere å kontrollere og vedlikeholde. Sikringsskap som ikke kan lukkes eller er vanskelig tilgjengelig, reduserer brukervennlighet og kan vanskeliggjøre inspeksjon, betjening og nødstop ved behov.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det registreres flere forhold ved det elektriske anlegget som bør undersøkes nærmere. Downlights på bad blafrer ved bruk av dimmer. Det er ettermontert termostat med utførelse som ikke kan vurderes nærmere ved visuell kontroll. Bryterpanel sitter løst i vegg. Det registreres også uavklarte elektriske løsninger/installasjoner. Sikringsskap kan ikke lukkes som tiltenkt på grunn av montert hylle foran eller inntil skapet, Det er vært anbefalt at en elektriker gjennomgår og oppgraderer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22551-1295

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 16 av 23

Oppdragsnr.: 22551-1295

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 17 av 23

Strømsveien 85 , 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 348
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

• Finerplater på rekkverk bærer preg av manglende vedlikehold og har registrerte råteskader.

• Råteskadene skyldes trolig langvarig fuktpåvirkning i kombinasjon med mangelfull overflatebehandling og vedlikehold. Finerplater er spesielt utsatt for nedbrytning dersom overflatebehandling brytes ned eller vann trenger inn i platekanter og skjøter.

Tiltak:
Det anbefales å skifte ut skadede finerplater. Nye plater bør monteres med tilstrekkelig fuktbeskyttelse og overflatebehandles i henhold til produsentens anbefalinger. Videre bør rekkverket inngå i et regelmessig vedlikeholdsprogram for å forhindre videre nedbrytning.

Konsekvens:
Råteskader vil gradvis redusere materialets styrke og bestandighet. Dersom skadene får utvikle seg videre, kan dette medføre svekket funksjon og redusert levetid for rekkverket. Omfanget av skadene kan også øke og medføre høyere utbedringskostnader over tid.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Blafrende downlights kan skyldes feil eller manglende kompatibilitet mellom dimmer og lyskilder, slitasje på dimmer eller feil i tilkoblinger. Løst bryterpanel kan skyldes mangelfull innfesting eller slitasje. Uavklarte elektriske løsninger kan være et resultat av senere ombygginger eller endringer i anlegget uten tilstrekkelig dokumentasjon. Manglende mulighet for å lukke sikringsskapet skyldes montert innredning/hylle som hindrer normal tilgang og betjening.

Tiltak:
Det anbefales at forholdene vurderes av registrert elektroinstallatør. Dimmer og downlights bør kontrolleres med hensyn til kompatibilitet og funksjon. Løst bryterpanel bør festes forskriftsmessig. Uavklarte installasjoner bør gjennomgås for å avdekke utførelse og dokumentasjon. Hyllen som hindrer lukking av sikringsskapet bør fjernes eller tilpasses slik at skapet får normal tilgjengelighet og kan lukkes som forutsatt.

Konsekvens:
Blafrende belysning kan være et tegn på feil eller begynnende svikt i komponenter. Løse brytere og uavklarte elektriske løsninger kan medføre redusert driftssikkerhet og gjøre anlegget vanskeligere å kontrollere og vedlikeholde. Sikringskap som ikke kan lukkes eller er vanskelig tilgjengelig, reduserer brukervennlighet og kan vanskeliggjøre inspeksjon, betjening og nødstop ved behov.

Strømsveien 85 , 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 348
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

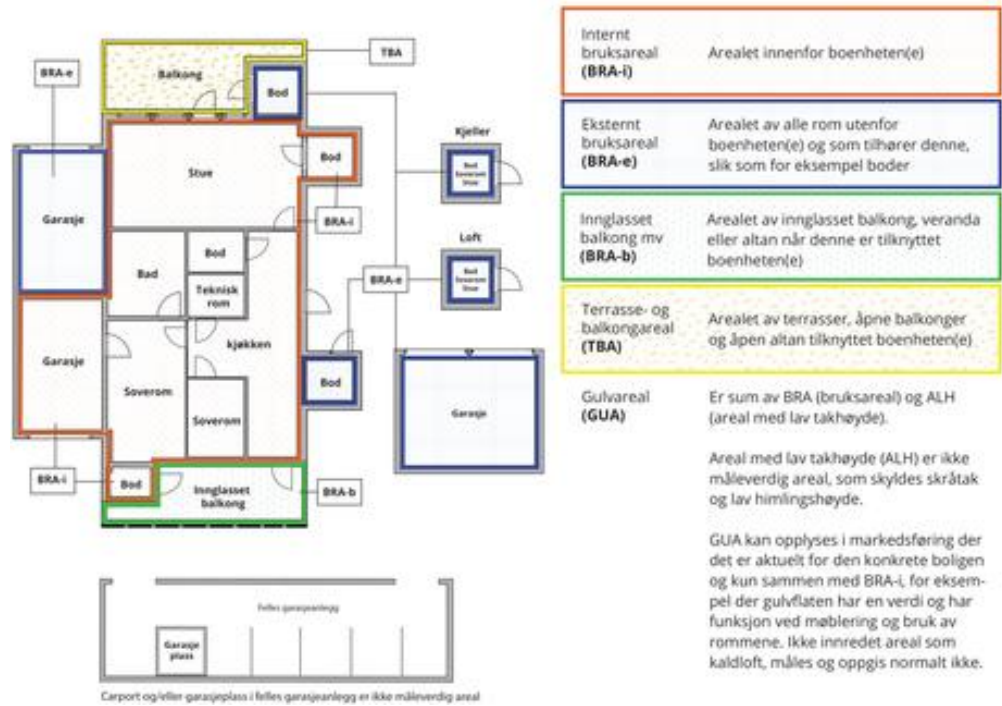
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22551-1295

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 18 av 23

Oppdragsnr.: 22551-1295

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 19 av 23

Strømsveien 85 , 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 348
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2Etasje	34	3		37	12
SUM	34	3			12
SUM BRA	37				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2Etasje	Bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken, entré	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført overflatebehandling av vegger med maling og nyere gulv i stue/kjøkken.

☒ Ja ☐ Nei

Strømsveien 85 , 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 348
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Leif Martin Brodahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	77	348		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Strømsveien 85							
Hjemmelshaver Aziz Zeeshan							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt og attraktivt til i Strømmen sentrum i Lillestrøm kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud. Det er kort vei til en rekke fasiliteter, noe som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	24.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.09.2026		Gjennomgått		Nei

Strømsveien 85 , 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 348
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	
2	29.09.2026	siste revisjon
3	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Strømsveien 85 , 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 348
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfarings tall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Aure og Valskaar AS



Egenerklæring

Strømsveien 85, 2010 STRØMMEN

22 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Strømsveien 85

Strømsveien 85

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?

Juni 2023

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Aziz, Zeeshan

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



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

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

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært en hendelse med tilbakeslag fra avløpsrør i fellesareal i bygningen, som medførte vanninntrenging og skade i leiligheten. Skaden medførte blant annet at tidligere parkett i stue/kjøkken måtte fjernes. Det pågår en skadesak hos Gjensidige Forsikring ASA (skadenummer 89214253.7). Polygon har i august 2026 lagt ny 1-stavs eikeparkett i leiligheten som følge av skaden.

Skadesaken er fortsatt pågående, og det foreligger per dags dato ikke en fullstendig fagkyndig rapport. Opplysningene ovenfor er derfor basert på den informasjonen selger har på nåværende tidspunkt. Endelig beskrivelse av skadeårsak, skadeomfang og eventuelle øvrige forhold kan bli nærmere avklart gjennom den pågående skadesaken.

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

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

Beskriv feilen og omfanget

Selger kjenner ikke til at det er avdekket feil ved det elektriske anlegget. Tidligere leieboer har imidlertid opplyst at varmekablene på badet ved én

Side 2



anledning ikke avga tilstrekkelig varme. Problemet ble ikke nærmere undersøkt, og varmekablene fungerte igjen etter at de ble slått av og startet på nytt.

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

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forbindelse med installasjon av ny platetopp og ny ovn i 2025 ble det etablert ny kurs til ovnen. Kabel ble lagt langs lister og under kjøkkeninnredningen. Arbeidet ble utført av elektriker. I forbindelse med arbeidet opplyste elektrikerer samtidig at det elektriske anlegget bør oppgraderes. Selger har ikke foretatt slik oppgradering.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Boligelektrikeren

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært en hendelse med tilbakeslag fra avlopsrør i fellesareal i bygningen, som medførte vanninntrenging og skade i leiligheten. Skaden medførte blant annet at tidligere parkett i stue/kjøkken måtte fjernes. Det pågår en skadesak hos Gjensidige Forsikring ASA (skadenummer 89214253,7). Polygon har i august 2026 lagt ny 1-stavs eikeparkett i leiligheten som følge av skaden.

Skadesaken er fortsatt pågående, og det foreligger per dags dato ikke en fullstendig fagkyndig rapport. Opplysningene ovenfor er derfor basert på den informasjonen selger har på nåværende tidspunkt. Endelig beskrivelse av skadeårsak, skadeomfang og eventuelle øvrige forhold kan bli nærmere avklart gjennom den pågående skadesaken.

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Side 3

Vedlegg

Etter overtakelse av boligen i 2023 oppstod det en lekkasje fra varmtvannsberederen på kjøkkenet. Rørlegger ble tilkalt og vurderte at varmtvannsberederen var defekt og burde skiftes på grunn av alder. Varmtvannsberederen ble derfor skiftet ut med en ny.

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2023

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegger har tømt og demontert tidligere varmtvannsbereder og installert ny varmtvannsbereder på kjøkkenet.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

24 CENTER AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

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

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?

Leieboer observerte musespist ledning og museekskrementer under kjøkkenet, bak sokkelen. Det ble også meldt om lyder som ble oppfattet som bevegelse under kjøkkenet over noen dager, og det ble derfor satt ut musefeller. Forholdet ble også tatt opp i felles gruppe for beboerne, med oppfordring om at tilsvarende forhold burde undersøkes.

Etter at leieboer flyttet ut, og leiligheten har vært under rehabilitering og klargjøring for salg, er det ikke registrert ny museaktivitet, lyder eller museekskrementer i leiligheten. Selger er ikke kjent med at andre beboere har registrert tilsvarende forhold.

Det er ikke foretatt nærmere undersøkelse av årsak eller eventuell adkomstvei for mus. Dersom problemet oppstår på nytt, kan det være nødvendig med nærmere undersøkelser av konstruksjoner, fellesarealer og/eller næringsseksjoner i 1. etasje

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

Side 4

58

STRØMSVEIEN 85

PROAKTIV.NO

59



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Som følge av vannskaden omtalt tidligere, ble det registrert fukt og muggvekst under tidligere parkett i stue/kjøkken. Den berørte parketten ble fjernet, og berørt område ble rengjort før det ble lagt ny 1-stavs eikeparkett. Skadesaken er fortsatt pågående, og det foreligger per dags dato ikke en fullstendig fagkyndig rapport.

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

28

Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det pågår byggearbeider i nærheten av eiendommen, og det har i den forbindelse forekommet sprengningsarbeider. Selger kjenner ikke til at sprengningsarbeidene har medført skader eller andre problemer for leiligheten. Tidligere leieboer har ikke meldt om problemer knyttet til bygge- eller sprengningsarbeidene.

29

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det er per dags dato ikke vedtatt endringer i felleskostnadene. Behov for rehabilitering av bygningen, herunder mulig utskifting av vinduer og oppussing av fasadene, ble diskutert på årsmøtet i 2025. Selger kjenner ikke til at det er truffet vedtak om slike tiltak eller om økning av felleskostnadene som følge av dette. Dersom slike tiltak senere blir vedtatt, kan dette medføre økte felleskostnader.

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Det ble montert ventilator/kjøkkenvifte i 2025. Monteringen ble utført av selger uten bruk av fagperson.

Innvendige overflater på vinduer, vegger og lister ble malt av selger før boligen ble lagt ut for salg.

Silikonfuger i dusjen på badet ble fornyet av selger for salg, da tidligere utførelse ikke var tilfredsstillende.

Kjøkkenbenken ble oljet av selger for salg.

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Integrerte hvitevarer på kjøkken, herunder oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser, er ikke byttet siden boligen ble kjøpt i 2023. Det samme gjelder vaskemaskinen på badet. Selger har ikke selv bodd i leiligheten og har derfor begrenset kjennskap til hvitevarenes funksjon over tid. Selger kjenner ikke til at det har vært svikt eller feil ved disse frem til nå. Ovn og platetopp ble byttet i 2025.

Vinduer og dører i leiligheten er ikke byttet siden boligen ble overtatt i 2023. Håndtaket på døren ut til balkongen fungerer ikke optimalt. Selger tok opp ønske om utbedring/utskifting på borettslagets årsmøter i 2024 og 2025, men det er ikke truffet noen formell beslutning om dette. Selger er ikke kjent med at det foreligger vedtak om utskifting av vinduer eller dører.

I forbindelse med utskifting av ovn og platetopp i 2025 opplyste elektriker at det elektriske anlegget bør oppgraderes. Selger har ikke foretatt slik oppgradering.

Skyvedørene i garderoben på soverommet har delvis gått ut av innfestningen i topp og bunn. Dørene kan reetableres i sporene. Selger opplever at dørene ellers fungerer.

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 28839425

Egenerklæringsskjema

Name

Zeeshan Aziz

Date

2026-09-22

Identification

 Zeeshan Aziz

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

Sameiet Strømsveien 85

Strømsveien 85, 2010 Strømmen

1. Formål

Sameiet skal ivareta felles interesser for beboerne og sørge for at eiendommen holdes i god og forsvarlig stand.

2. Felleskostnader

Sameierne betaler sin andel av sameiets felleskostnader. Felleskostnadene dekker blant annet forsikring, renovasjon, vann og avløp samt administrative kostnader.

Felleskostnadene skal betales innen avtalt forfallsdato.

3. Vedlikehold

Den enkelte sameier har ansvar for vedlikehold av sin egen boenhet.

Sameiet har ansvar for vedlikehold av fellesarealer og andre deler av eiendommen som etter lov eller vedtak hører under sameiets ansvar.

Beboere skal melde fra til styret dersom de oppdager skader eller forhold som kan medføre skade på eiendommen.

4. Fellesarealer

Fellesarealer skal holdes ryddige og brukes på en måte som ikke er til unødige ulempe for andre beboere.

Personlige eiendeler skal ikke oppbevares i fellesarealer uten avtale med styret.

5. Støy og hensyn til naboer

Alle beboere skal vise hensyn til hverandre.

Unødig støy skal unngås, spesielt på kvelds- og nattetid. Ved selskaper eller andre anledninger som kan medføre mer støy enn normalt, bør naboene varsles på forhånd.

6. Parkering

Sameiet har tre parkeringsplasser.

Parkeringsplassene disponeres etter avtale. Plassene skal ikke brukes av andre enn den som har fått bruksrett til plassen uten samtykke.

Parkering skal ikke være til hinder for adkomst eller nødvendig bruk av eiendommen.

7. Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Dyreeier er ansvarlig for at dyret ikke er til urimelig ulempe for andre beboere eller medfører skade på eiendommen.

8. Avfall

Avfall skal sorteres og kastes på riktig sted i henhold til kommunens gjeldende regler.

Beboere skal sørge for at avfallsområdet holdes ryddig.

9. Brannsikkerhet

Rømningsveier, innganger og andre områder som må holdes tilgjengelige av hensyn til sikkerhet, skal ikke blokkeres.

Beboere skal følge gjeldende brannvernregler og melde fra til styret om alvorlige mangler.

10. Styret

Styret ivaretar den løpende forvaltningen av sameiet og følger opp vedtak som er gjort av sameierne.

Henvendelser om felles eiendom, vedlikehold eller andre forhold som gjelder sameiet kan rettes til styret.

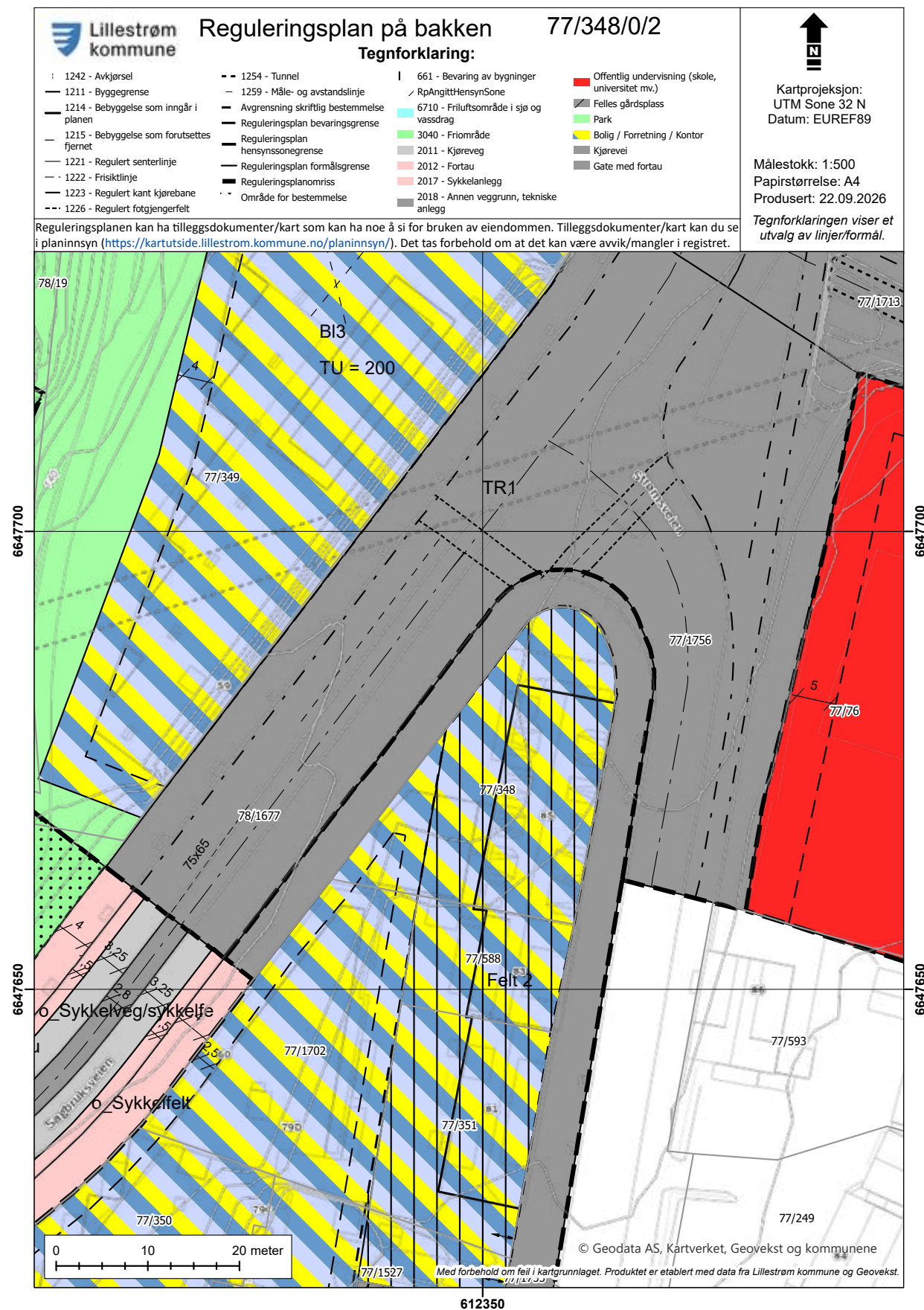
11. Brudd på reglene

Beboere skal forsøke å løse mindre uenigheter på en god måte.

Ved gjentatte eller alvorlige brudd på husordensreglene kan saken tas opp med styret, som vurderer videre oppfølging i henhold til gjeldende lovverk.

12. Endringer

Endringer i disse reglene vedtas av sameierne/styret i henhold til gjeldende regler og sameiets vedtak.



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 tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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 stuestedet. 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

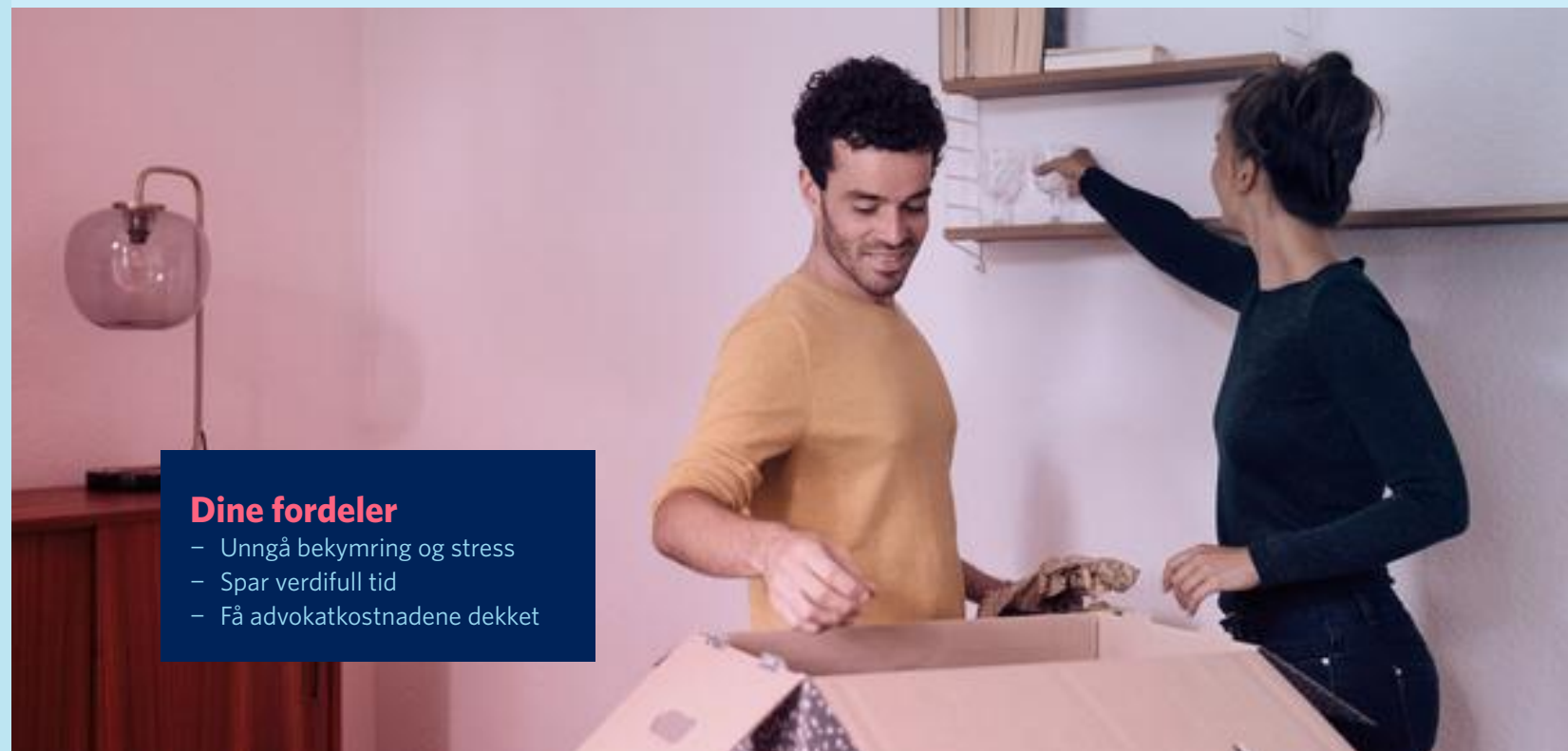
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. 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 rettsapparatet på nødvendigvis. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

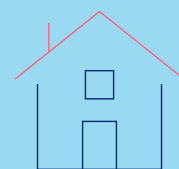
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg 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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
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 budgivningsplattform, 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Strømsveien 85, 2010 STRØMMEN. Gnr. 77, bnr. 348, snr. 2 i Sameiet Strømsveien 85, oppdragsnr.: 1510260271
Megler: Lasse Ullereng, mobil: 95911668, e-post: lu@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: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

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

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 budforhøyerelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. For 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 for 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

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.

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.

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.



proaktiv.no



Lasse Ullereng

Eiendomsmegler / Salgsleder/
Partner
959 11 668
lu@proaktiv.no



Magdalena Urbanik

Eiendomsmeglerfullmektig
413 33 559
mu@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no