

Henrik Ibsens vei 51A



Velkommen til

Henrik Ibsens vei 51A



Salgsoppgaven produsert 8. mai 2025

SAGDALEN / STRØMMEN

Attraktiv og innholdsrik enebolig m/garasje! Fantastiske uteplasser og stor hage - 2 bad - Familievennlig beliggenhet!

Prisantydning	9 300 000,-
Omkostninger	233 850,-
Totalpris	9 533 850,-
BRA-i	204 kvm
Totalt BRA	249 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1989
Megler	Silje Hanevik Eia
Telefon	918 60 848
E-post	silje@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Henrik Ibsens vei 51A!
Dette er en svært innholdsrik og attraktiv eiendom med familievennlig beliggenhet i Sagdalen, med nærhet til Strømmen. Boligen strekker seg over to plan, og rommer blant annet stor stue med peis, stort kjøkken, loftstue, to bad, vaskerom og fire gode soverom. I tillegg er det utgang til flere herlige uteplasser, samt en stor og opparbeidet hage - her kan familien boltre seg! Bilen parkeres enkelt i garasjen, og eiendommen byr på mye lagringsplass i boder.

Eneboligen ligger i et etablert område, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Verdt å merke seg:

- Innholdsrik enebolig o/2 plan
- Flere uteplasser samt stor hage
- Svært godt vedlikeholdt
- Vannbåren varme 1. etg.

Arealer og innhold

BRA-i:	204 kvm
BRA-e:	45 kvm
Totalt BRA:	249 kvm
TBA:	44 kvm

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 118 kvm. Bad, vaskerom, bod, entré, soverom, spisestue, stue og kjøkken.
Total BRA: 118 kvm.
TBA: 43 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Bad, tre soverom, innredet rom og loftstue.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 1 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 27 kvm.
Total BRA: 27 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 18 kvm.
Total BRA: 18 kvm.

BoligKontroll

Henrik Ibsens vei 51 A, 1465 STRØMMEN

1. Etasje









































Henrik Ibsens vei 51 A, 1465 STRØMMEN

2. Etasje




































51A

Informasjon

Henrik Ibsens vei 51A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0101/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Henrik Ibsens vei 51A, 1465 STRØMMEN
Gnr 79, bnr 230 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Jan Børge Jensen
Astrid Strand

Kjøpesum og omkostninger
9 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
232 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
233 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
253 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 533 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 553 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 204 kvm
BRA-e: 45 kvm
Totalt BRA: 249 kvm
TBA: 43 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 118 kvm. Bad, vaskerom, bod, entré, soverom, spisestue, stue og kjøkken.
Total BRA: 118 kvm.
TBA: 43 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Bad, tre soverom, innredet rom og loftstue.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 1 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 27 kvm.
Total BRA: 27 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 18 kvm.
Total BRA: 18 kvm.

Innhold

Eneboligen strekker seg over to etasjer, og inneholder:
1. etasje BRA-i 118 m². Bad, vaskerom, bod, entré, soverom, spisestue, stue og kjøkken.
2. etasje BRA-i 86 m². Bad, tre soverom, innredet rom og loftstue.

I tillegg disponeres en garasje på BRA-e 27 m², samt en utebod på BRA-e 18 m².

Standard

1. ETASJE
Entré:
Velkommen! Boligen har et meget innbydende inngangsparti som er overbygget. Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det er plass til å etablere garderobeløsning, evt. henge fra seg knaggrekke. Entréen har fliser på gulvet, og hele 1. etasje har vannbåren gulvvarme.

Stue:
Videre er det inngang til den store stuen. Rommet er av svært god størrelse, og byr på mange innredningsmuligheter. Det er fint plass til stor sofaseksjon, tv-møbel og evt. spisebord. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. I tillegg har rommet en peisovn med glassdør - denne sikrer ekstra varme i vinterhalvåret. En kul spiraltrapp tar deg opp til 2. etasje. Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt platting oppført med betongstein. Uteplassen måler 7 m², og har plass til sittegruppe.

Kjøkken:
Kjøkkenet byr på rikelig med benk- og skapplass! Innredningen har skap med profilerte fronter, samt en pen heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Videre er det montert integrerte hvitevarer som stekeovn (ny mai 2025), platetopp, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er fliser på veggene over benkeplaten, samt belysning under overskapene. Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2008, fra Kvik. Det er god plass til et stort spisebord ved kjøkkenet, og det er etablert en fin sittebenk ved kjøkkenvinduene. Det er inngang til en praktisk lagringsbod fra kjøkkenet, med videre inngang til vaskerommet.

Fra kjøkkenet er det utgang til en herlig sydvestvendt terrasse på hele 36 m². Her ute er det rikelig med plass til utemøbler og sittegrupper, samt grill. Deler av terrassen er overbygget, og det er satt opp levegger og beplantning. Fra terrassen er det utgang til den store hagen. Her er det mye boltreplass for store og små. Hagen gir muligheter både for lek, planting og avslapping.

Bad:

Etasjen har et romslig baderom med flislagte overflater. Badet er ifølge tidligere tilstandsrapport pusset opp i 2007. Rommet har dusj med dører i herdet glass, badekar og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Det er satt inn en servant med underskap, samt et overskap med speilfronter.

Vaskerom:
Vaskerommet oppleves som meget praktisk da det har egen ytterdør samt inngang fra bod ved kjøkkenet. Rommet har gulv belagt med malte fliser, vegger er kledd med malte og pussede overflater. Videre er rommet utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet er ifølge eier modernisert med overflatebehandling (malte gulvoverflater) i 2017. Det ble påført fire lag med membran på vegger samt overflatebehandlet med maling. Eksakt alder på vaskerommet er ikke kjent.

Soverom:
Fra gangen er det inngang til et soverom. Rommet har rikelig med skapplass i stor garderobe, og er i dag innredet og brukt som kontor.

2. ETASJE
Loftstue:
Fra vindeltrappen kommer man opp i en lys og luftig loftstue. Rommet har godt med lysinnslipp fra gode vindusflater, samt pent malte vegg-/takflater. I loftstuen er det plass til flere sittegrupper, sofamøbel, tv-bord og øvrig innredning. Det er utgang til en sydvestvendt luftebalkong på 1 m^2. På byggetegninger er denne balkongen tegnet større, men ble i sin tid ikke bygget. Selger bygget dermed en mindre balkong ut fra døren i loftstuen.

Tre soverom:
Etasjen rommer tre gode soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Det ene soverommet er blitt innredet som garderoberom. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Samtlige soverom har skråtak.

Innredet rom:
Det siste rommet i etasjen er innredet som soverom, men rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslys. I henhold til tilstandsrapporten kan tilstrekkelig dagslys oppnås når vinduåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd fullt ut, og kan dermed ikke markedsføres som et soverom.

Bad:
Baderommet er ifølge tidligere tilstandsrapport pusset opp i 2007. Gulv og vegger er flislagte, og rommet har dusj med dører i herdet glass og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Videre er det servant med benkeskap samt et overskap med speilfronter.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Gulv er belagt med fl iser, parkett og laminatgulv.
Vegger: Malte og pussede overflater, malt trepanel og malte plater.
Himling: Malt trepanel.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Det medfølger parkering i garasje på BRA-e 27 m^2, og det er i tillegg plass til

biloppstilling på gårdsplassen.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende påkostninger og modernisering i boligen:

2012:
- Steinlagt areal mellom Hus og garasje. Utført av huseier.

2015:
- Peisinnsats inkludert installasjon av rustfritt piperør. Arbeid utført av: Ovnsinstallatørs som sendte søknad til Lillestrøm kommune og installerte piperør og peisinnsats

ca. 2016:
- Skiftet garasjeporter og separert tidligere felles garasje med skillevegg av reisverk og doble gipsplater. Arbeid utført Huseierne i 51 A og B

2017:
- Vaskerom - skiftet varmtvannsbereder, påført fire lag med fuktsperre og malt vegger. Arbeid utført av huseier

2020:
- Skiftet veggkontakter på enkelte rom etter anmerkninger ved rutinekontroll av elektrisk anlegg i boliger på Strømmen. Arbeid utført av Flexibel AS (www.flexibel.no/)

2021:
- Klarlegging av avløpsrør for info til Floorlift. Arbeid utført av: Bedrift I Lillestrøm
- Fylling av hulrom og stablisering. Arbeid utført av Uretek / Floorlift (www.floorlift.no)
- Skiftet terrassebord på terrasse. Arbeid utført av: huseier
- Bygget Bod 22m2. Bod er bygget av huseier. Bod er byggemeldt til Lillestrøm Kommune

2023:
- Parkett soverom 1 etg. Arbeid utført av: huseier
- Løft av ringmur/Såle I ytterkant ved skråning. Arbeid utført av Uretek / Floorlift (www.floorlift.no)

2024:
- Skiftet balkongdør i etg 2. Arbeid utført av: huseier
- Installert ny Elkassett for varmestyring av vannbåren varme. Arbeid utført av Comfort Lillestrøm & Linje Elektro på Fjellhamar

2025:
- Koplet varmtvannsbereder i henhold til dagens krav. Arbeid utført av: Linje Elektro på Fjellhamar

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerom: Skiftet El-kassett/Varmekjel: Arbeid utført av Comfort Lillestrøm og Linje Elektro. Huseier skiftet Varmtvannsbereder ca 2017. Elektrisk tilkopling utført av Linje-Elektro i henhold til krav i 2025

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Fjernet gammel tapet på vegger i vaskerom, påført fire lag med funktsperre og deretter malt vegger på vaskerom. De gamle

flisene på gulvet i vaskerommet er malt.

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei. Eventuell kommentar: Har ikke dokumenatasjon for påføring av membran da huseier har utført arbeidet.

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
1: 2015: Peisinnsats inkludert installasjon av rustfritt piperør. Husker ikke navn på Ovnsinstallatør. Ovnsinstallatør søkte Lillestrøm Kommune om å montere innvendig rustfritt piperør og peisinnsats. Arbeid er innmeldt til Lillestrøm kommune.
2: ca 2016: Skiftet garasjeporter og separert tidligere felles garasje med skillevegg av reisverk og doble gipsplater. Arbeid utført av huseiere i 51a og 51b i felleskap.
3: 2020; Offentlig rutinekontroll av elektrisk anlegg: Elektriker Flexibel AS, Skiftet veggkontakter på enkelte rom i henhold til krav.
4: 2021.Fylling av hulrom unnder ringmur og stabiblisering. Arbeid utført av Uretek AS (Floorlift.no)
5. 2021: Skiftet terrassebord på terrasse. Utført av huseier.
6. 2021: Bygget Bod 22m2. Utført av huseier.
7. 2022: Parkett soveron 1 etg. Utført av huseier.
8: 2023: Løft av ringmur/Såle I ytterkant ved skråning. Arbeid utført av Uretek AS (Floorlift.no)
9. 2024: Skiftet balkongdør I etg 2. Utført av huseier. 10.2024: Installert ny Elkassett for varmestyring av vannbåren varme. Arbeid utført av Comfort Lillestrøm & Linjo-Elektro AS på Fjellhamar.

- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Lagt nye dren rør/ renset gamle drensrør i plen fra takrenner og ut i skråning

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020: Flexibel AS (etter inspeksjon av el-anlegg foretatt av nettleverandør) 2024: Linje Elektro AS , Øvre Grønliveien 1, 1464 Fjellhamar etter installasjon av ny el-kassett / Varmekjel.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Feilsøkt av Linje Elektro (www.https://www.linje-elektro.no/) i Desember 2024 / Januar 2025. Ingen feil funnet. I tillegg ble det gjennomført kontroll av nettselskapet i 2020 med påfølgende feilretting utført av Flexibel AS (www.flexibel.no)

- Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Bolig er tilkoplet offentlig vann og avløp

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Nei. Eventuell kommentar: Bolig har ikke oljetank eller sentralfyr

- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling utført i perioden 15.10.2010 til 15.12.201 0 av Gammadata Metteknik AB, Uppsala, Sverige, rapport på kunde kummer 3440307:1 utarbeidet 05.01.2011 vise årsmiddelverdi 60 Bq/m3. Rapporten angir at maksimumsgrensen er 200 BBq/m2. Kommentar fra nåværende eier: Huset har ikke kjeller. Hele første etasje

ligger over bakkenivå. Rapport er sendt til eiendomsmegler

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei. Eventuell kommentar: Varmvannsbereder på vaskerom ble skiftet i 2017 og siden mambran på vegger manglet ble 4 lag med membran påført på vegger før maling.

- Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja. Beskriv: Ved montering av peisinnsats i 2015 oppdaget peismontør en liten sprekk i innvendig pipeløp. Rustfri stålpipe ble montert inn i pipe i av ovnsinstallatør henhold til krav. Søknad om dette ble sendt Lillestrøm Kommune og er godkjent av Lillestrøm kommune i brev Reperasjon av skorsten, ref nr 12258 samt ordernummer 10012563.

- Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer). Nei. Eventuell kommentar: Huset har ikke kjeller

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Nei. Eventuell kommentar: Takpapp på garagetak må muligens skiftes om noen år (takpappen ble byttet i 2010 av Polartak AS)

- Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Nei. Eventuell kommentar: Fikk varsel fra Elvia om jordfeil i 2024. Etter inspeksjon og grundige undersøkelser utført av Linje-Elektro AS, visste det seg at det ikke var feil ved husets elektriske anlegg. Linje-Elektro har sendt inn rapport.

- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Beskriv: Sprekker i murvegg. Rettet opp av Uretek AS (Floorlift).

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Vann frøs på kopling til kjøkkenkran/oppvaskmaskin vinteren 2023. Frostvakt ble montert

- Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja. Beskriv: Sølvkre eller skjeggkre for ca 5 år siden. Spray (kjøpt på Jernia) ble påført i alle rom. Etter dette har vi ikke hatt Sølvkre eller skjeggkre i feller. Mus i garasje: Har tatt mellom en til fem mus i garasjen sent på høsten.

- Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja. Beskriv: El-kassett/Varmekjel for vannbåren varme ble skiftet i Desember 2024

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Nei. Eventuell kommentar: Rapport fra Takstmann Sagen datert 5.11.2020. Skader beskrevet i denne rapport er utbedret av Erutek AS (Floorlift)

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligsalgsprospekt fra Eiendomsmegler 1 som sier P-rom er 201 m2 og BRA er 204 m2. P-rom i etg 1: 115m2 P-rom i etg 2: 86m2

- Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens

omgivelser/naboer? Ja. Beskriv: Nabo retning nord i Tårnveien 1 har levert søknad om mindre endringer på boligen.

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/fellesgjelden? Nei. Eventuell kommentar: Ingen Festeavgift. Selveiertomt. Ingen fellesgjeld. Avgifter for vann/avløp/renovasjon og feiing av pipe bestemmes av kommunen.

- Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Nei. Eventuell kommentar: Ingen parafintank eller oljetank

Bygningssakkyndig

Martin Hoem

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 05.05.2025
Bygning:
Boligen er oppført med støpt betongplate på mark. Ringmur i lettklinkerbetong. Yttervegger i lettklinkerbetong, forblendet med malte og pussede overflater og enkelte felt kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1990.

Dører:
Ytterdør i tre med glassfelt og elektronisk lås.
Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 1989.
Balkongdører med tolags isolerglass i 2. etasje, produsert i 2022.
Innvendige dører i tre.

Trapper:
Spiraltrapp i stålkonstruksjon.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Pipe og ildsted:
Pusset og malt elementpipe.
Feieluke er tilgjengelig i stuen.
Peisovn med glassdør i stuen.

Balkong/terrasse:
Nordvestvendt platting oppført med betongstein, med adkomst fra stue, 7 m^2.
Sydvestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkkenet, 36 m^2. Dekket er belagt med terrassebord. Levegg i trekonstruksjon.
Sydvestvendt balkong i trekonstruksjon, med adkomst fra loftstue, 1 m^2. Dekket er belagt med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 0,87 m.

VVS-installasjoner:
Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i en innbygd kasse i vaskerommet.
Varmtvannsbereder på 282 liter, produsert i 2017. Berederen er montert i vaskerommet.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.
Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmekolbe montert i vaskerom.
Anlegget er hovedsakelig skjult.
Fordelerstokk er lokalisert i entréen.

Luftbehandling:
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad i 2. etasje.
Friskluftsventiler i de fl este oppholdsrom.
Elektrisk avtrekksvifte på badet i 1. etasje.
Ventilator i kjøkkenet, ledet ut gjennom yttervegg.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Elkraft:
Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen og med synlig ledningsnett på yttervegger.
Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet i 2. etasje.

Garasje:
Betongdekke på grunn. Yttervegger i lettklinkerbetong, forblendet med malte og pussede overflater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Automatisk leddport.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Etasjeskiller: Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 20 mm, og/eller totale avvik over 30 mm gis tilstandsgrad 3. Gitt bygningens eldre alder, er skjevheter og ujevnheter en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i slike bygninger. Kostnadsestimatet for en eventuell avretting er satt til 100 000 - 150 000 kr, men faktiske kostnader kan avvike.

Ventilasjon: Tilstandsgrad 3 er gitt grunnet manglende avtrekk fra vaskerommet. Kostnader i forbindelse med etablering av avtrekk må påregnes. Kostnadsestimat: 5 000 - 15 000 kr.

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Gulv på grunn: Totalt avvik i stuen er målt til 17 mm. I eldre boliger kan man ofte påregne skjevheter i gulvene. Ved fremtidig legging av nye overflater er det derfor viktig å være forberedt på å måtte avrette gulvet for å oppnå et optimalt resultat.

Drenering: Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav. TG 2 er gitt på grunn av dreneringens alder sett i lys av forventet levetid og manglende fall fra bygningen.

Yttervegger og utvendig fasade: De malte og pussede overflatene fremstår som velholdt og i god stand. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på panelet. Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Yttervegger er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen av konstruksjonsoppbygningen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke. Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Takkonstruksjon og taktekking: TG 2 er gitt på grunn av alder på vindskier sett i lys av forventet levetid og manglende inspeksjonsmuligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å holde taktekkingen under jevne oppsyn.

Takrenner og nedløp: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og slitasje.

Trapper: TG 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk.

Ytterdører: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Vinduer: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Ledningsnett for sanitær: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. 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. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Overflater, vanntett sjikt og sluk - begge bad og vaskerom:
-TG 2 er gitt på grunn av manglende høydeforskjell mellom slukrist og terskel, alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.
- TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Sanitær - begge bad:
- TG 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, som nevnt over.
- TG 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluket som nevnt over, alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Garasje: Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke undersøkt.

Utebod: Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke undersøkt.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen: Dypfryser følger ikke med. Øvrige hvitevarer følger med. Garderobeskap følger med.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger

om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
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.

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. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har vannbåren gulvvarme i 1. etasje, elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i badet i 2. etasje.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 29 000 kWh årlig i snitt de siste tre årene med "gammelt anlegg". Forventer noe reduksjon med nytt varmestyringsenhet installert 22 Desember 2024.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 315,-pr. 2025

De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Fakturert beløp i 2024:
Avløp 7 270,83 kr
Feiing 1 118,40 kr
Renovasjon 4 776,00 kr
Vann 5 131,84 kr
Sum 18 297,07

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 9 531,- pr år.
- Ved til fyring, 5000 liter ved på ca. kr. 7 000,- per år.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 950,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 4 236,- pr. 01.01.2025
Det er eiendomsskatt i Lillestrøm kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 203 398,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 813 592,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 79417789

TV/Internett/Bredbånd

Kabel TV / Bredbånd via Telia. Totalkostnad pr mnd ca 950 kr. Klargjort for fiber i gata.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 007 kvm (Eiertomt)
Stor eiet tomt på 1 007 m^2. Eiendommen har en svært romslig og pent opparbeidet hage med plen, beplanting, hekk og trær. Gressplenen er stor og byr på god boltreplass for liten og stor. Ellers er det godt med parkering på gruslagt gårdsplass.

Eiendommen grenser til et grøntområde i nord, samt en ubebygget tomt i vest. Dermed fremstår omgivelsene som svært grønne og frodige, med lite innsyn.

Det er i 2021 og 2023 utført arbeider med grunnforholdene på den nordvestlige delen av tomten (mot skråningen). I forbindelse med dette er huset løftet og avrettet, og det er sprøytet inn betongmasser, samt installert stålplater og stålbjelker. Hensikten med tiltakene har vært å stabilisere og sikre grunnen, da det ble oppdaget skjevheter i huset grunnet dårlige fyllmasser på tomten, samt at skråningen var for tett inntil husveggen. Arbeidene er utført av Floorlift / URTEK AS. Som et ekstra sikkerhetstiltak er det også montert snøfangere på taket. Selger har siden siste arbeid opplevd stabilitet på eiendommen. For mer info bes megler kontaktes.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik Eiendomsmegling.

Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eneboligen ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Sagdalen rett ved Strømmen i Lillestrøm kommune. Det er nærhet til skoler, barnehager, offentlig

kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til fotballbane, ballbinge, lekeplass, skøytebane, svømmehall, akebakker, hesteridning, skateramp, golfbane, tennisanlegg og flere treningssentre med mer.

Boligen ligger også i nærheten av flotte tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter hele året. En kort sykkeltur unna, i Lillestrøm, ligger Nebbursvollen Friluftsbad, som er Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk med mer. Området har også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva. Sagelva ligger rett utenfor boligen, med foss, gangveier og gangbru over elva.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Joker Sagdalen, Coop Mega, Kiwi, Prix, Rema 1000 og Meny. Fra boligen er det gangavstand til Strømmen Storsenter, som i dag fremstår som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, Skjetten, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 12.07.1991. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Pipeattest skal foreligge
- Utvendig stoppekransilt må settes opp
- Baderom skal ha avtrekk over tak
- Det gjenstår noe småarbeide innvendig
- Takstige må settes opp
- Husnummerskilt må monteres
- Utvendig gjenstår noe arbeide

I henhold til attesten skulle de ovenstående arbeider være utført innen 2 år fra attestens dato. Det er ikke blitt utstedt ferdigattest for tiltaket i ettertid.

Det foreligger ferdigattest for reparasjon av skorstein på eiendommen datert 14.10.2015. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger datert 26.04.1989. Tegningenes rominndeling samsvarer i stor grad med dagens planløsning, men tegningene har ikke rombenevnelse, og megler får dermed ikke kontrollert hva rommene opprinnelig skulle bli brukt som. I henhold til tegningene fra 1989 er det avvik i plassering og størrelse på vinduer i boligen, dette gjelder vinduer i begge etasjer. I tillegg var det opprinnelig tegnet inn et toalettrom i 1. etasje, midt mellom bad, gang og soverom. Dette arealet er blitt innlemmet i de tre nevnte rommene, og toalettet er slått sammen med badet. I tillegg er det blitt satt inn åpning mellom bod og vaskerom. Vaskerommet hadde opprinnelig skyvedør inn fra kjøkkenet.
De siste godkjente byggetegningene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen

og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Området rundt er regulert til blokkbebyggelse, småhusbebyggelse, kjørevei, gate m. fortau mm.

Reguleringsplaner for området: Bestemmelser til detaljregulering for Sagdalsveien 42 i Skedsmo Kommune og Delings- og bebyggelsesplan for området veikrysset Statsråd Ihlens vei - Vestbyveien.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

I henhold til kartrapport utarbeidet av Geodata ligger deler av eiendommen innenfor område med mistanke om forurensning i grunn, med ukjent påvirkningsgrad. Hele området ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire i grunn, mens risiko for skred og konsekvens for skred på eiendommen er satt til "ingen". Videre ligger eiendommen i et område med middels til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen. Boligen ligger innenfor gul støysone fra togtrafikk.

Selger har ikke mottatt noen nabovarsler om bygging på den ubebygde tomten i vest, men har mottatt nabovarsel vedr. nabo i retning nord, Tårnveien 1, hvor de har levert søknad om mindre endringer på boligen.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 79, bnr. 10 i Lillestrøm kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er det tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

1977/6650-1/8 05.10.1977 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 79 BNR: 29
Kommentar: Undertegnede eier av Henrik Ibsens vei 51 gnr. -79 bnr. 10 bekrefter herved at eiendommen Statsråd Ihlens vei 74 d parsell 1 av gnr. 79 bnr. 29 skal ha rett til kjørevei i en bredde av minimum - m over min eiendom Henrik Ibsens vei 51 gnr. 79 bnr. 10 i samsvar med bygningsrådets vedtak av 23/8-77 reg.sak 73/77 og som påvist ved kart- og oppmålingsforretning.

1979/5546-1/8 13.08.1979 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 79 BNR: 180
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kommentar: Undertegnede eier av Henrik Ibsens vei 51, gnr. 79, bnr. 10, bekrefter

herved at eiendommen Statsråd Ihlens vei 74 D, (gnr. 79/bnr. 180) parsell 1 av gnr. 79, bnr. 29, skal ha rett til å legge, og ha liggende nødvendige ledninger fra Statsråd Ihlens vei til Statsråd Ihlens vei 74 D. Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom Henrik Ibsens
vei 51, gnr. 79, bnr. 10 i Skedsmo, og kan ikke avlyses uten Skedsmo bygningsråds samtykke.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt

salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

Kopi av budjournal 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 fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 74 400,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 200,-

Samlet skal selger betale kr. 171 090,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 02.05.2025
- Tilstandsrapport, datert 05.05.2025
- Energiattest, datert 29.04.2025
- Reguleringsplankart, datert 07.05.2025
- Kommuneplankart, datert 07.05.2025
- Midlertidig brukstillatelse, datert 12.07.1991
- Ferdigattest, datert 14.10.2015

- Byggemeldte tegninger, datert 26.04.1989
- Servitutter

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.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. mai 2025

Megler

Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Vedlegg

Henrik Ibsens vei 51A

Selgers egenerklæringsskjema

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jensen, Jan Børge	9578-5995-4-128865	2025-05-02 13:52:28
Strand, Astrid	9578-5999-4-2055212	2025-05-02 13:55:01

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. mai 2025

Oppdragsnummer
65-0101/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Henrik Ibsens vei 51A, 1465 STRØMMEN

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Jan Børge Jensen, Astrid Strand

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. september 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79417789
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerom: Skiftet El-kassett/Varmekjel: Arbeid utført av Comfort Lillestrøm og Linje Elektro. Huseier skiftet Varmtvannsbereder ca 2017. Elektrisk tilkopling utført av Linje-Elektro i henhold til krav i 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Fjernet gammel tapet på vegger i vaskerom, påført fire lag med funktsperre og deretter malt vegger på vaskerom. De gamle flisene på gulvet i vaskerommet er malt.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke dokumenatasjon for påføring av membran da huseier har utført arbeidet.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1: 2015: Peisinnsats inkludert installasjon av rustfritt piperør. Husker ikke navn på Ovnsinstallatør. Ovnsinstallatør søkte Lillestrøm Kommune om å montere innvendig rustfritt piperør og peisinnsats. Arbeid er innmeldt til Lillestrøm kommune. 2: ca 2016: Skiftet garasjeporter og separert tidligere felles garasje med skillevegg av reisverk og doble gipsplater. Arbeid utført av huseiere i 51a og 51b i felleskap. 3: 2020; Offentlig rutinekontroll av elektrisk anlegg: Elektriker Flexibel AS, Skiftet veggkontakter på enkelte rom i henhold til krav. 4: 2021.Fylling av hulrom unnder ringmur og stabiblisering. Arbeid utført av Uretek AS (Floorlift.no) 5. 2021: Skiftet terrassebord på terrasse. Utført av huseier. 6. 2021: Bygget Bod 22m2. Utført av huseier. 7. 2022: Parkett soveron 1 etg. Utført av huseier. 8: 2023: Løft av ringmur/Såle I ytterkant ved skråning. Arbeid utført av Uretek AS (Floorlift.no) 9. 2024: Skiftet balkongdør I etg 2. Utført av huseier. 10.2024: Installert ny Elkassett for varmestyring av vannbåren varme. Arbeid utført av Comfort Lillestrøm & Linjo-Elektro AS på Fjellhamar.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt nye dren rør/ renset gamle drensrør i plen fra takrenner og ut i skråning

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020: Flexibel AS (etter inspeksjon av el-anlegg foretatt av nettleverandør) 2024: Linje Elektro AS , Øvre Grønliveien 1, 1464 Fjellhamar etter installasjon av ny el-kassett / Varmekjel.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Feilsøkt av Linje Elektro (www.https://www.linje-elektro.no/) i Desember 2024 / Januar 2025. Ingen feil funnet. I tillegg ble det gjennomført kontroll av nettselskapet i 2020 med påfølgende feilretting utført av Flexibel AS (www.flexibel.no)

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Bolig er tilkoplet offentlig vann og avløp

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Bolig har ikke oljetank eller sentralfyl

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling utført i perioden 15.10.2010 til 15.12.2010 av Gammadata Metteknik AB, Uppsala, Sverige, rapport på kunde kummer 3440307:1 utarbeidet 05.01.2011 vise årsmiddelverdi 60 Bq/m3. Rapporten angir at maksimumsgrensen er 200 BBq/m2. Kommentar fra nåværende eier: Huset har ikke kjeller. Hele første etasje ligger over bakkenivå. Rapport er sendt til eiendomsmegler

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Varmvannsbereder på vaskerom ble skiftet i 2017 og siden mambran på vegger manglet ble 4 lag med membran påført på vegger før maling.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Ved montering av peisinnsats i 2015 oppdaget peismontør en liten sprekk i innvendig pipeløp. Rustfri stålpipe ble montert inn i pipe i av ovnsinstallatør henhold til krav. Søknad om dette ble sendt Lillestrøm Kommune og er godkjent av Lillestrøm kommune i brev Reperasjon av skorsten, ref nr 12258 samt ordernummer 10012563.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Huset har ikke kjeller

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Takpapp på garagetak må muligens skiftes om noen år

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Fikk varsel fra Elvia om jordfeil i 2024. Etter inspeksjon og grundige undersøkelser utført av Linje-Elektro AS, visste det seg at det ikke var feil ved husets elektriske anlegg. Linje-Elektro har sendt inn rapport.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Sprekker i murvegg. Rettet opp av Uretek AS (Floorlift).

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Vann frøs på kopling til kjøkkenkran/oppvaskmaskin vinteren 2023. Frostvakt ble montert

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Sølvkre eller skjeggkre for ca 5 år siden. Spray (kjøpt på Jernia) ble påført i alle rom. Etter dette har vi ikke hatt Sølvkre eller skjeggkre i feller. Mus i garasje: Har tatt mellom en til fem mus i garasjen sent på høsten.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: El-kassett/Varmekjel for vannbåren varme ble skiftet i Desember 2024

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Rapport fra Takstmann Sagen datert 5.11.2020. Skader beskrevet i denne rapport er utbedret av Erutek AS (Floorlift)

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligsalgsprospekt fra Eiendomsmegler 1 som sier P-rom er 201 m2 og BRA er 204 m2. P-rom i etg 1: 115m2 P-rom i etg 2: 86m2

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Nabo retning nord i Tårnveien 1 har levert søknad om mindre endringer på boligen.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen Festeavgift. Selveiertomt. Ingen fellesgjeld. Avgifter for vann/avløp/renovasjon og feiing av pipe bestemmes av kommunen.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen parafintank eller oljetank

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0101/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Strand, Astrid	2025-05-02	Jensen, Jan Børge	2025-05-02
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Strand, Astrid		bankID Jensen, Jan Børge	

SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport - Henrik Ibsens vei 51 A, 1465 STRØMMEN

Henrik Ibsens vei 51 A, 1465 STRØMMEN
Selveier enebolig:
3205-79/230/0/0

Kommune:
Lillestrøm

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først, og i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Denne rapporten er utført av:

BoligKontroll

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	2. mai 2025
Til stede	Selger/eier Jan Børge Jensen og Astrid Strand Takstingeniør Martin Hoem
Tilgjengelighet	Boligen var normalt møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Fremvist, datert 2. mai 2025.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Gulv på grunn	Skjevheter.
TG 2	Drenering	Alder og manglende fall fra bygningen.
TG 2	Yttervegger og utvendig fasade	Alder og slitasje på kledningen.
TG 3	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Takkonstruksjon og taktekking	Alder på vindskier og manglende inspeksjonsmuligheter.
TG 2	Takrenner og nedløp	Alder og slitasje.
TG 2	Trapper	Ikke tilfredsstillende fallsikring.
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 3	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - begge bad og vaskerom	Manglende fall, alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - begge bad	Manglende drensspalte under klosett.

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1989. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Enebolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje. Bolig Boligen er oppført med støpt betongplate på mark. Ringmur i lettklinkerbetong. Yttervegger i lettklinkerbetong, forblendet med malte og pussede overflater og enkelte felt kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Sidebygninger Frittstående garasje i enkel lettklinkerbetong- og trekonstruksjon. Frittstående utebod i enkel trekonstruksjon.
Oppvarming	Boligen har vannbåren gulvvarme i 1. etasje, elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i badet i 2. etasje.
Tilhørende arealer	Parkering Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via private stikkledninger.
Tomteareal	1007 m²
Hjemmelshaver	Jan Børge Jensen og Astrid Strand

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2025	Montert fast tilkobling for varmtvannsbereder.	Håndverker	Fremvist
2024	Installert ny el-kolbe for varmestyring til vannbåren gulvvarme.	Håndverker	Fremvist
2023	Løft av ringmur/såle til boligen.	Håndverker	Fremvist
2023	Lagt ny parkett i soverom i 1. etasje.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2021	Lagt nye terrassebord på terrassen.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2021	Fylling av hulrom og stabilisering av ringmur/såle.	Håndverker	Fremvist
2020	Skiftet enkelte veggkontakter etter tilsyn fra lokalt eltilsyn.	Håndverker	Fremvist

VURDERINGER

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Ja, tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vindusåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd fullt ut i innredet rom i 2. etasje.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Grunn og fundamenter

Fundamenter — TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.
Det er fremlagt en radonrapport fra 2010, hvor måling er utført i perioden 15.10.2010-15.12.2010.
Gjennomsnittlig årsmiddelverdi er målt til 60 Bq/m^3, som er under maksimumsgrensen på 200 Bq/m^3.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Gulv på grunn — TG 2

Støpt betonggulv på grunn.

Er det funnet vesentlige skjevheter ved hjelp av stikkprøver med linjelaser?
Ja.
1. etasje: Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 9 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 17 mm.
I eldre boliger kan man ofte påregne skjevheter i gulvene. Ved fremtidig legging av nye overflater er det derfor viktig å være forberedt på å måtte avrette gulvet for å oppnå et optimalt resultat.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?
Betonggulvet er hovedsakelig tildekket av overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?
Fuktoverflateindikator er ikke benyttet da det er lagt overflater på gulvene.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik om skjevheter i gulvene.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Utvendig drenering

Drenering — TG 2

Utvendig drenering er ifølge eier i hovedsak fra byggeår.
Det er lagt to nye drensrør av huseier i 2020.
Bygningen er oppført med støpt plate på grunn.
Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?
Nei, fuktmåling er ikke aktuelt, da bygningen er oppført med støpt plate på mark.

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur?
Nei, grunnmursplast er ikke aktuelt, da bygningen er oppført med støpt plate på mark.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?
Nei. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen. Manglende fall kan øke risikoen for fuktpåkjenninger i ringmuren.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av dreneringens alder sett i lys av forventet levetid og manglende fall fra bygningen.

Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og fasade

Yttervegger og utvendig fasade — TG 2

Yttervegger i lettklinkerbetong.
Yttervegger overflatebehandlet med malte og pussede overflater, samt enkelte felt med malt trepanel.

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader i yttervegg/grunnmur?
Nei.

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?
Det er registrert noe sprekkdannelser i yttervegger ved ett hushjørne. Ifølge eier er dette et resultat av ujevne setninger i grunn.

Det er utført stabilisering av grunn i 2021 og løft av ringmur/såle i 2023, hvor det er blitt sprøytet inn betongskum.

Er det påvist råteskadet treverk under stikktakningen på trefasaden?
Nei. Det ble benyttet et spisst redskap på tilfeldige punkter hvor trekledningen er tilgjengelig fra bakkeplan, uten å avsløre råteskader.

Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker på fasaden?
Nei.
Det er registrert tørkesprekker på panelet enkelte steder.

Er det registrert tegn til manglende museband/musesperre ved stikkprøver i nedkant av kledningen?
Ja. I dette tilfellet er det ikke funnet noe musebånd bak trepanelet, noe som øker risikoen for at mus kan trenge inn i konstruksjonen.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholdsnivå som kan gi forkortet levetid?
Nei, ingen åpenbare forhold er registrert.

Vurdering
De malte og pussede overflatene fremstår som velholdt og i god stand.
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på panelet.
Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Yttervegger er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen av konstruksjonsoppbygningen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke. Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Etasjeskiller

Etasjeskiller — TG 3

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Ja.
2. etasje: Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 24 mm.

Vurdering
TG 3: Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 20 mm, og/eller totale avvik over 30 mm gis tilstandsgrad 3. Gitt bygningens eldre alder, er skjevheter og ujevnheter en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i slike bygninger. Kostnadsestimatet for en eventuell avretting er satt til 100 000 - 150 000 kr, men faktiske kostnader kan avvike.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Yttertak

Takkonstruksjon og taktekking — TG 2

Saltak i trekonstruksjon.
Luftespalter i gesimser.
Konstruksjonen er inspisert fra utvendig bakkenivå.
Yttertaket er tekket med takstein.
Taktekkingen er ifølge eier fra 2010.
Pipen er helbeslått over yttertaket.

Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS. Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Nei, det er ikke inspeksjonsmuligheter av takkonstruksjonen.

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?
Nei. Merk at skader fra skadedyr ofte vil kunne være svært vanskelig eller umulig å oppdage ved en slik inspeksjon.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?
Nei, det er observert luftspalter i takutstikkene.
Det er begrenset inspeksjonsmuligheter av takkonstruksjonen, så selve takkonstruksjonen bak utvendig tekking og innvendig himling er ikke inspisert.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei. Merk at forholdet er kun undersøkt via enkel visuell kontroll.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?
Nei, det er ikke observert noen tydelige indikasjoner på lekkasjer fra taktekkingen under inspeksjonen.
Eier informerer at det ble registrert en lekkasje i 2010, av forrige eier, som da byttet utvendig taktekking.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/innedkning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vindskier sett i lys av forventet levetid og manglende inspeksjonsmuligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å holde taktekkingen under jevne oppsyn.

Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år. Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Tak bør ha jevnlige tilsyn med rengjøring av sluk/overløp/renner, tilsyn av beslag og avdekking av annet vedlikeholdsbehov.

Takrenner og nedløp — TG 2

Takrenner og nedløp i metall, ført ned i drensrør.

Er det registrert vesentlige skader på takrenner og nedløp?
Nei.

Er bortledning av takvann funnet tilfredsstillende?
Ja, nedløpsrør er ført ned i drensrør.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og slitasje.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utstyr på tak — TG 1

Snøfangere.
Stige med adkomst til skorstein.

Er det krav til snøfanger?
Ja.

Er det krav til stige for adkomst til skorsteinen?
Ja.

Trapper og fallsikring

Trapper — TG 2

Spiraltrapp i stålkonstruksjon.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Ja. Rekkverkshøyden er målt til 0,95 meter.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Ja. Det er registrert åpninger opp mot 12 cm mellom spilene i rekkverket og åpninger på 14 cm mellom trinn.
Forholdet avviker fra gjeldende forskriftskrav.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Ja, det mangler håndløper på en av sidene i trappen. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker, og avviker fra gjeldende forskriftskrav.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk.

Vinduer og dører

Ytterdører — TG 2

Ytterdør i tre med glassfelt og elektronisk lås.
Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 1989.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Ytterdører — TG 1

Balkongdører med tolags isolerglass i 2. etasje, produsert i 2022.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer — TG 2

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1990.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.
Eier mistenker at to av vinduene er punktert. Det anbefales at forholdet kontrolleres av en fagperson.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.
Dør til innredet rom i 2. etasje, tar noe i gulvterskel og har behov for justering.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Innvendige overflater

Gulv — TG 1

Gulv er belagt med fliser, parkett og laminatgulv.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

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

Vegger — TG 1

Malte og pussede overflater, malt trepanel og malte plater.

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

Himling — TG 1

Malt trepanel.

1. etasje: Himlingshøyde i stuen er målt til 2,37 meter.
2. etasje: Himlingshøyde i stuen er målt til 2,83 meter.

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

Pipe

Pipe — TG 1

Pusset og malt elementpipe.
Feieluke er tilgjengelig i stuen.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Nei.
Ifølge eier ble det registrert en sprekk i innvendig pipeløp da det ble byttet ildsted i 2015 og det ble montert ett nytt innvendig pipeløp.
Det er fremvist ferdigattest på reparasjon av skorsteinen.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i en innbygd kasse i vaskerommet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja, hovedstoppekranen er funksjonstestet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Er det manglende lufting av kloakkrør over yttertaket?
Nei, det er registrert et rør gjennom yttertaket, som er antatt lufting for kloakk.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

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. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder — TG 1

Varmtvannsbereder på 282 liter, produsert i 2017. Berederen er montert i vaskerommet.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Vannbåren varme — TG 1

Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmekolbe montert i vaskerom.
Anlegget er hovedsakelig skjult.
Fordelerstokk er lokalisert i entréen.

Vurdering
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ildsteder — TG 1

Peisovn med glassdør i stuen.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?
Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?
Ja.

Ventilasjon — TG 3

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad i 2. etasje.
Friskluftsventiler i de fleste oppholdsrom.
Elektrisk avtrekksvifte på badet i 1. etasje.
Ventilator i kjøkkenet, ledet ut gjennom yttervegg.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med denne typen ventilasjonssystem.
Kjøkkenet har ikke avtrekksventilasjon, noe som vil kunne påvirke ventilasjonen i boligen.
Soverommene og innredet rom i 2. etasje er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Det mangler avtrekk fra vaskerommet i sin helhet.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 3 er gitt grunnet manglende avtrekk fra vaskerommet.
Kostnader i forbindelse med etablering av avtrekk må påregnes.

Kostnadsestimat: 5 000 - 15 000 kr.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Fliser på vegg over benkeskap.
Belysning under overskap.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2008.
Produsent: Kvik.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Det er observert en mindre sprekk i glassplaten bak utslagskummen.
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 1

Nordvestvendt platting oppført med betongstein, med adkomst fra stue, ca. 7 m².

Sydvestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkkenet, ca. 36 m².
Dekket er belagt med terrassebord.
Levegg i trekonstruksjon.

Sydvestvendt balkong i trekonstruksjon, med adkomst fra loftstue, ca. 1 m².
Dekket er belagt med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 0,87 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.
Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Bad 1. etasje

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge tidligere tilstandsrapport pusset opp i 2007.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Det er tilgang til veggkonstruksjonen fra en inspeksjonsluke fra soverommet. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Støpejernssluk med plasthylse.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Nei, badet har et eldre sluk, som normalt ikke tillater mansjett og klemring. Overgangen mellom membran og sluk har generelt høyere risiko for utettheter.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.
Et sluk er under badekaret uten mulighet for rensing. Utilgjengelig sluk kan føre til oppdemming og lekkasjer. Det må etableres tilgang for rengjøring.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert vindu i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av manglende høydeforskjell mellom slukrist og terskel, alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær — TG 2

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Badekar.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drensspalte bør etableres.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, som nevnt over.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Vaskerom

Om våtrommet og fuktmåling

Vaskerommet er ifølge eier modernisert med overflatebehandling (malte gulvoverflater) i 2017.
Eier har påført fire lag med membran på vegger samt overflatebehandlet med maling.
Eksakt alder på vaskerommet er ikke kjent.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Det er ingen våtsone i vaskerom, med unntak av området rundt servant og gulv. Overflater er ikke eksponert for direkte vannpåkjenning i like stor grad som ett bad. Basert på minimal påkjenning av vann er hullboring derfor ikke utført.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Plastsluk.
Gulv er belagt med malte fliser.
Vegger er kledd med malte og pussede overflater.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Ukjent, men av eldre dato.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Nei, badet har et eldre sluk, som normalt ikke tillater mansjett og klemring. Overgangen mellom membran og sluk har generelt høyere risiko for utettheter.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser ved balkongdøren. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 1

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge tidligere tilstandsrapport pusset opp i 2007.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluket som nevnt over, alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær — TG 2

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Ja, servanten har ett hakk.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drensspalte bør etableres.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, som nevnt over.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen og med synlig ledningsnett på yttervegger.
Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet i 2. etasje.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.
Det ble foretatt en tilsynsrapport 26.02.2020, hvor det ble registrert noen avvik, som ble utbedret av Flexibel AS.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Sikringsskapet er ifølge tidligere tilstandsrapport byttet ut i 2009.
Generelt vedlikehold av det elektriske anlegget i tiden eier har bodd her.
Ledningsnett er av ukjent av alder.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
Montasje av el-kasset til oppvarming av vannbåren varme og feilsøking av sikringsskap (ingen feil ble funnet), datert 2024.
Utbedring av avvik ved tilsynsrapport, datert 2020.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på installasjon av sikringer i 2009.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Forenklet vurdering: Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

Sidebygninger

Garasje — TG IU

Betongdekke på grunn.
Yttervegger i lettklinkerbetong, forblendet med malte og pussede overflater.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
Automatisk leddport.

Vurdering
Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke undersøkt.

Utebod TG IU

Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Vurdering
Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke undersøkt.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje	118 m²			43 m²
2. etasje	86 m²			1 m²
Sum	204 m²			44 m²
Totalt bruksareal	204 m²			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i boligen kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje	Bad, vaskerom, bod, entré, soverom, spisestue, stue og kjøkken.		
2. etasje	Bad, tre soverom, innredet rom og loftstue.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	115 m²	3 m²	Bad, vaskerom, entré, soverom, spisestue, stue og kjøkken.	Bod.
2. etasje	86 m²		Bad, tre soverom, innredet rom og loftstue.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Arealer - Garasje

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje		27 m²		
Sum		27 m²		
Totalt bruksareal	27 m²			

Rombetegnelser - Garasje

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		Garasjerom	

Arealer - Utebod

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje		18 m²		
Sum		18 m²		
Totalt bruksareal	18 m²			

Rombetegnelser - Utebod

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		Utebod.	

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

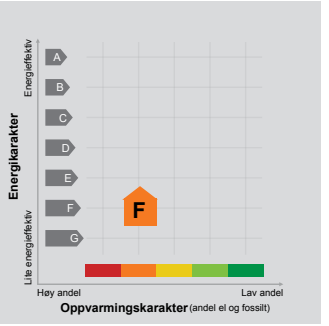
Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Henrik Ibsens vei 51A
Postnummer	1465
Sted	STRØMMEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	230
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6885055
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112478
Dato	29.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 34 742 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

29 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	4 333 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Redusér innetemperaturen
- Montering av termostatstyring på gulvvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	204
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 14: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 15: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 25: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

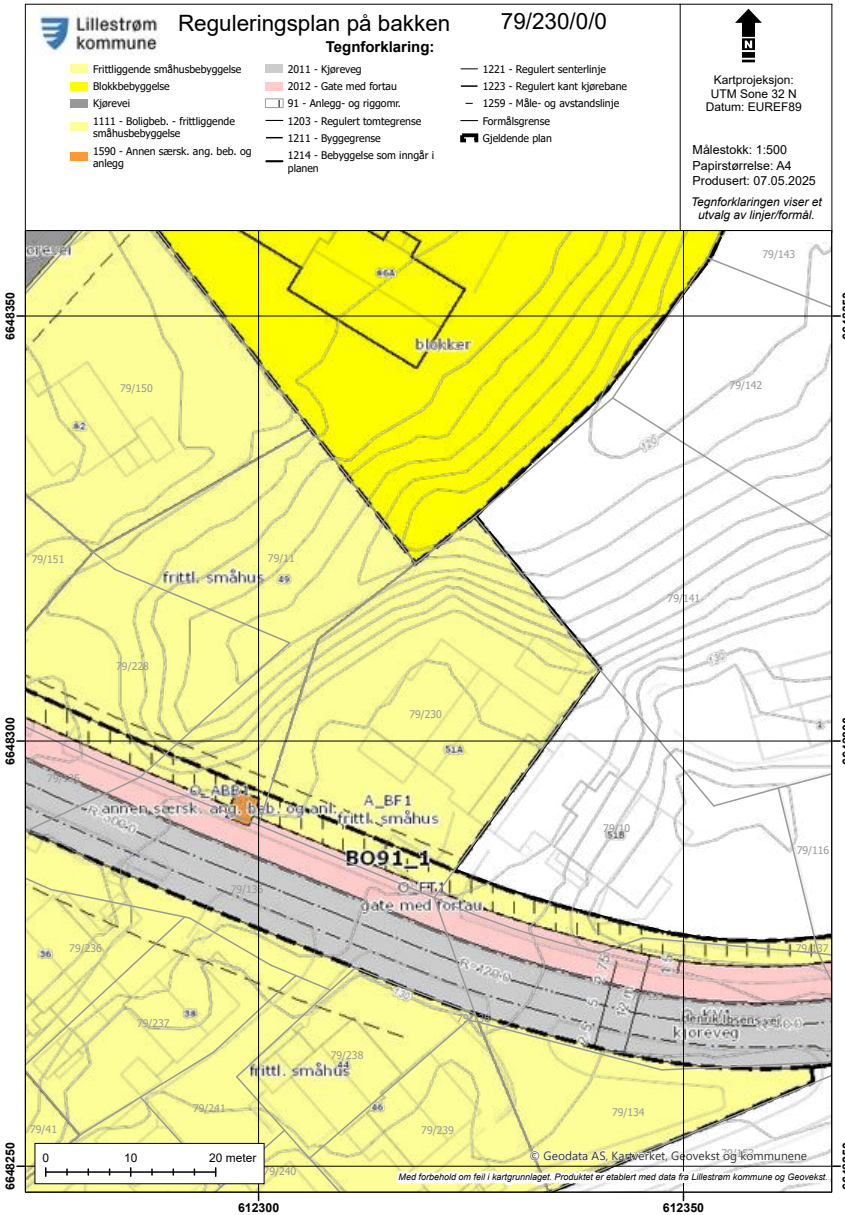
Tiltak 26: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

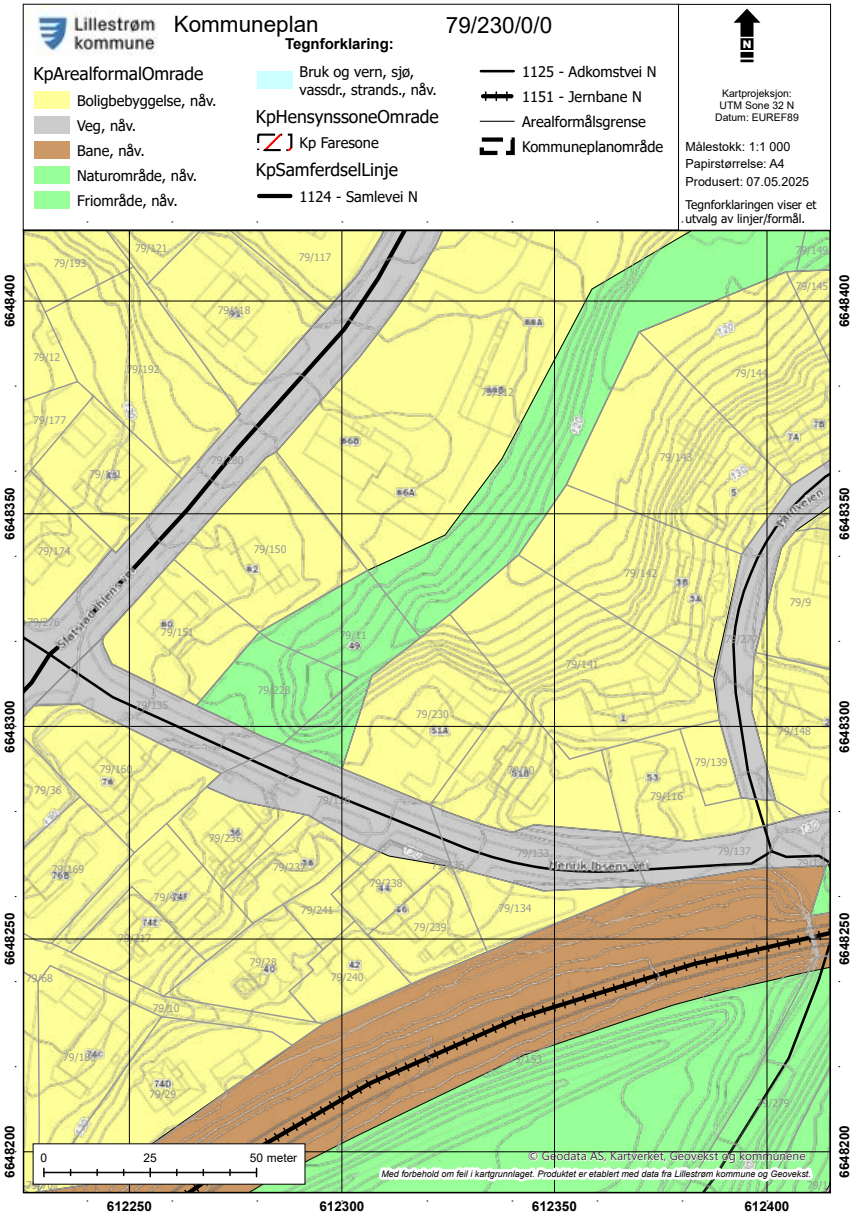
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 27: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Informasjon fra kommunen


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
79/230/0/0
Tegnforklaring:
Frittliggende småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Kjørevei
1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg
2011 - Kjøreveg
2012 - Gate med fortau
91 - Anlegg- og riggomr.
1203 - Regulert tomtegrense
1211 - Byggegrense
1214 - Bebyggelse som inngår i planen
1221 - Regulert senterlinje
1223 - Regulert kant kjørebane
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 07.05.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
blokker
frittl. småhus
A_BF1
frittl. småhus
BO91_1
annen særsk. ang. beb. og anl.
gate med fortau
kjøreveg
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6648350
6648300
6648250
612300
612350


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
79/230/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Veg, nåv.
Bane, nåv.
Naturområde, nåv.
Friområde, nåv.
Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp Faresone
KpSamferdselLinje
1124 - Samlevei N
1125 - Adkomstvei N
1151 - Jernbane N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 07.05.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6648400
6648350
6648300
6648250
6648200
612250
612300
612350
612400

Lillestrøm kommune
Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 07.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	230	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Henrik Ibsens vei 51A, 1465 STRØMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 270,83 kr
Feiing	1 118,40 kr
Renovasjon	4 776,00 kr
Vann	5 131,84 kr
Sum	**18 297,07 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Mat/restavfall 140 liter	1 stk	4 920,00 kr	1/1	0 %	4 920,00 kr	2 050,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	2 stk	556,00 kr	1/1	0 %	1 112,00 kr	463,35 kr
Fast gebyr vann bolig	1 stk	1 281,00 kr	1/1	0 %	1 281,00 kr	533,75 kr
Fast gebyr avløp bolig	1 stk	1 573,00 kr	1/1	0 %	1 573,00 kr	655,44 kr
A-konto vanngebyr	101 m3	39,59 kr	1/1	0 %	3 998,34 kr	1 666,00 kr
A-konto avløpsgebyr	101 m3	57,10 kr	1/1	0 %	5 767,10 kr	2 402,94 kr
Målt forbruk vann	98 m3	34,42 kr	1/1	0 %	3 373,65 kr	3 373,65 kr
Målt forbruk avløp	98 m3	49,66 kr	1/1	0 %	4 866,93 kr	4 866,93 kr
-Fradrag innbetalt vann	-102 m3	34,42 kr	1/1	0 %	-3 511,35 kr	-3 511,35 kr
-Fradrag innbetalt avløp	-102 m3	49,66 kr	1/1	0 %	-5 065,57 kr	-5 065,57 kr
				Sum	**18 315,10 kr**	**7 435,14 kr**

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

SKEDSMO KOMMUNE

Bjørn Øyvind Evensen
Henrik Ibsensvei 51 A
2010 Strømmen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

I medhold av plan og bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for:

Arbeidets art: Bolighus B.sak nr.: 264/89

Byggherre: Bjørn Øyvind Evensen

Byggeadr.: Henrik Ibsensvei 51 A G.nr.: 79 B.nr.: 230

Byggets grunnflate: 207 m2 Ant. etg.: 2 Ant.leil.: 1

Bruksareal: 207 m2 Brutto gulvareal: 207 m2

Tatt i bruk: 12. juli 1991

Anmerkninger: Pipeattest skal foreligge.
Utvendig stoppekranskilt må settes opp.
Baderom skal ha avtrekk over tak.
Det gjenstår noe småarbeide innvendig.
Takstige må settes opp.
Husnummerskil må monteres.
Utvendig gjenstår noe arbeide.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesikligelse avholdes senest innen 2 år fra dato.

Skedsmo Bygningsråd, den 12. juli 1991

Svein Bangsund
Bygningssjef

Alex R. Alexandersen
Avd. ingeniør

Kopi:
Brannsjefen
Helsesjefen
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen

Kommunens postadresse: Postboks 55, 2011 STRØMMEN
Kontoradresser: Rådhuset, Strømsveien 74, Strømmen — Telefon (02) *71 71 01
Kulturadm., Skoleadm., Sosialadm., «Bonusgårdene», Strømsveien 49/53, Strømmen — Telefon (02) *71 71 01
Tekn. adm., Bretergt. 2, Lillestrøm — Postadr.: Postboks 312, 2001 LILLESTRØM — Telefon (02) *73 07 01

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

Skorsteinsrep AS
Harestien 7
1823 KNAPSTAD

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2015/20267-4	Romana Funnemark, 66938449	14.10.2015

Saksnr: 2015/20267
Vedtaksnr (DS): 15/928

Ferdigattest - reparasjon av skorstein - gnr 79 bnr 230 - Henrik Ibsens vei 51 A

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Byggtekniske installasjoner, Del av kjedehus, Henrik Ibsens vei 51 A, 2010 STRØMMEN

Gnr: 79	Bnr: 230	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: 0 m²

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
15/881	25.09.15	Tillatelse til tiltak

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra ansvarlig søker Skorsteinsrep AS, datert 12.10.15.
- Boligen har to-løpsskorstein, men bare ett pipeløp er i bruk.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Klagerett

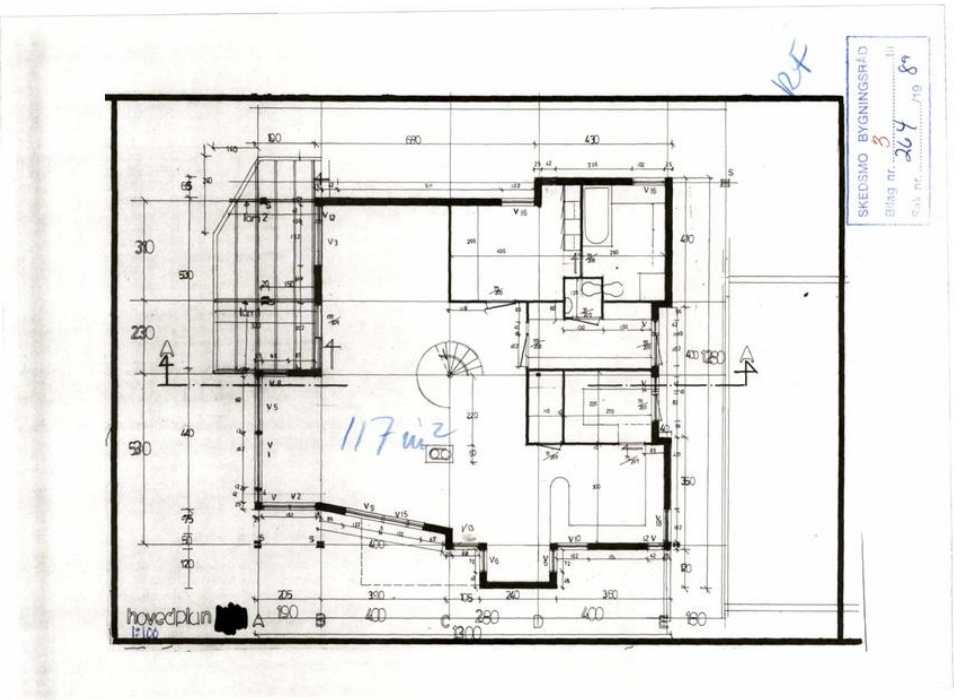
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes til Skedsmo kommune til vurdering. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken for endelig avgjørelse til klageinstansen som er Fylkesmannen i Oslo og Akershus, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapitel 6. Skedsmo kommune er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved eventuell omgjøring av vedtaket. For mer informasjon om klagerett se våre hjemmesider: http://www.skedsmo.kommune.no

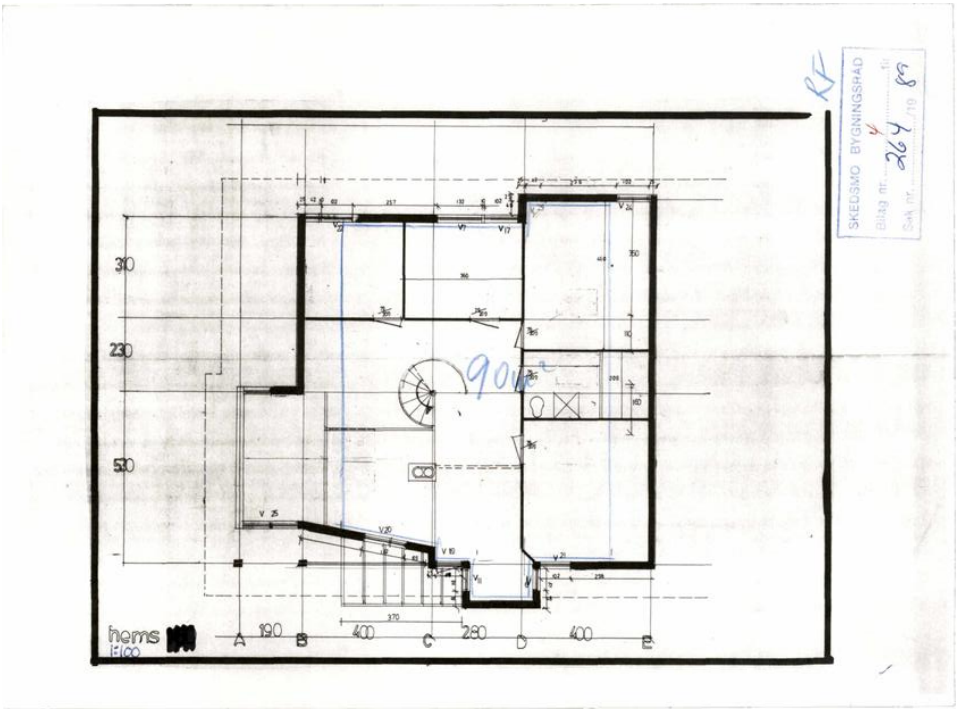
Med hilsen

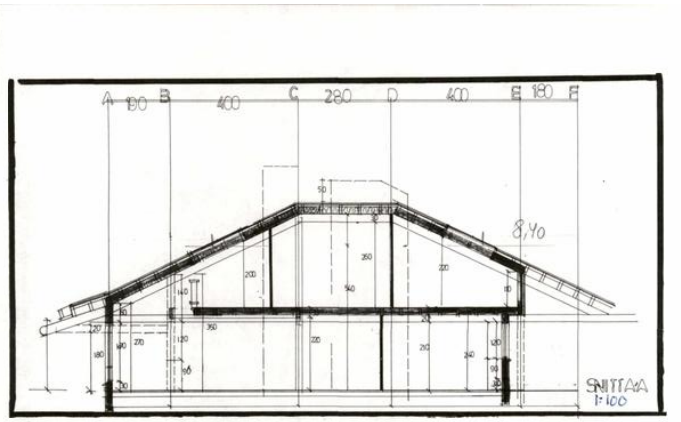
Romana Funnemark
overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Jan Børge Jensen Henrik Ibsens Vei 51 A 2010 Strømmen




SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bldg nr. 264 /19 89
RF
310
230
520
90m²
A 190 B 400 C 280 D 400 E
370
herms
1:100


A 190 B 400 C 280 D 400 E 180 E
8,40
SNITT AA
1:100


RF
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bldg nr. 264 89



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Tilbygg nr. 6
Dok. nr. 264 Dato 89

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0101/25
Vår referanse: 3736582/26264826
Bestilling: C3 2025-04-28 40

Dato
28.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5546	8	13.8.1979	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	79	10	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1979/5546/8
Uthentet 2025-04-28 09:34

DAGBOKFØRT
79 5546
13 MAI 1979 kl 15
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

Erklæring vedr. rett til vann og kloakk.

Undertegnede eier av Henrik Ibsens vei 51, gnr. 79, bnr. lo, bekrefter herved at eiendommen Statsråd Ihlens vei 74 D, {79/18o} parsell l av gnr. 79, bnr. 29, skal ha rett til å legge, og ha liggende nødvendige ledninger fra Statsråd Ihlens vei til Statsråd Ihlens vei 74 D.

Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom Henrik Ibsens vei 51, gnr. 79, bnr. lo i Skedsmo, og kan ikke avlyses uten Skedsmo bygningsråds samtykke.

Verdi ca. kr. .....

Skjetten den 8/8-1979.

Bjørn Evensen (sign)
Hjemmelshaver av gnr. 79, bnr. lo.

Undertegnede erklærer herved at underskriveren av dette dokument er over 2o år og har undertegnet i vårt nærvær, og at vi er over 2o år og bosatt i Norge.

Stein Evensen (sign)

Dorthea Evensen (sign)

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0101/25
Vår referanse: 3736583/26264831
Bestilling: C3 2025-04-28 39

Dato
28.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6650	8	5.10.1977	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	79	10	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/6650/8
Uthentet 2025-04-28 09:34

Dnr.6650/1977 dbf. 5.10.1977.

Jnr. 170/77

Erklæring vedr. veirett

Undertegnede eier av Henrik Ibsens vei 51 gnr. 79 bnr. 10
bekrefter herved at eiendommen Statsråd Ihlens vei 74 d
parsell 1 av gnr. 79 bnr. 29 skal ha rett til
kjørevei i en bredde av minimum - m
over min eiendom Henrik Ibsens vei 51 gnr. 79 bnr. 10
i samsvar med bygningsrådets vedtak av 23/8-77 reg.sak 73/77
og som påvist ved kart- og oppmålingsforretning

Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom Henrik Ibsens vei 51
gnr. 79 bnr. 10 i Skedsmo, og kan ikke avlyses uten Skedsmo
bygningsråds samtykke.
Verdi ca. kr.

Skjetten den, 4/10 19 77

Bjørn Svensen

Hjemmelshaver av gnr. 79 bnr. 10

Undertegnede erklærer herved at underskriveren av dette
dokument er over 20 år og har undertegnet i vårt nærvær,
og at vi er over 20 år og bosatt i Norge.

Dorthea Evensen

Henrik Ibsens vei 51A

Nabolaget Sagdalen - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sagdalen skole (1-7 kl.)	643 elever, 32 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Frydenlund skole og ressurssen...	50 elever, 20 klasser	12 min 🚶 1 km
Skjetten skole (1-7 kl.)	739 elever, 43 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	389 elever, 16 klasser	12 min 🚶 1 km
Stav skole (8-10 kl.)	423 elever, 16 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	7 min 🚗 2.9 km

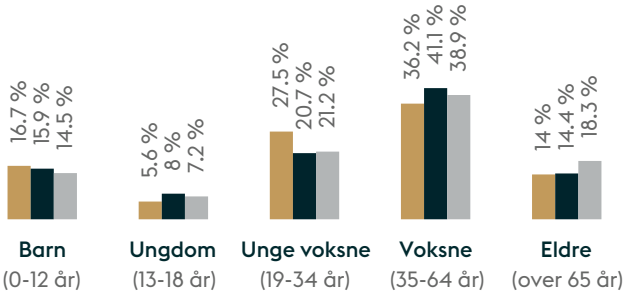
Offentlig transport

Sagdalen stasjon	Linje L1	4 min 🚶 0.3 km
Sagdalen	Linje 100, 110, 380	4 min 🚶 0.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 🚗 19.6 km
Oslo Gardermoen		26 min 🚗

Barnehager

Noahs Ark barnehage (1-5 år)	27 barn	10 min 🚶 0.9 km
Bråtejordet barnehage (1-5 år)	129 barn	12 min 🚶 0.9 km
Strømmen kommunale barnehage (...	87 barn	14 min 🚶 1.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog

Sport

Sagdalen barneskole	9 min
Sørjordet ballbinge	10 min
Fresh Fitness Strømmen	18 min
SATS Lillestrøm	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Jan Børge Jensen- 94979009	Henrik Ibsens vei 51A	1465 (Strømmen)	59852

Kontaktperson	Telefon	E-post
		janboergejensen@gmail.com

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Hei Birk !
Gull du kan bare komme og koble vekk strømmen på den som sitter der nå, da ser han hva han trenger til oppkobling og, det skal monteres ute føler og inne føler på den nye.

Her trengs det elektriker til å skifte el kassett.
Vi skal demontere og skifte ut el kassetten med ny.
Den er på 8 KW, det skal også kobles opp ute og innefører.
Gamle el kassetten er på 9 KW.
Pumpen på bildet skal fjernes, den nye pumpen er ferdig koblet i den nye el kassetten

Lars 92829938, er der hele dagen på fredag 20.12 fra ca kl 0800, det er lurt å stikke innom på morgenen for å koble vekk, da går det an å planlegge for oppkobling og, det må jo skje samme dag

Faktura sendes direkte kunde, han er klar over dette.

Med Vennlig hilsen
Ove Fossum
Rørleggermester
Comfort Akershus Rør AS

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging/rehabilitering ☒ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Henrik Ibsens vei 51A	1465 (Strømmen)		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2024-12-20	2024-12-20	2024-12-20	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022	Bolighus

☐ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Samsvarserklæring

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Linje Elektro Service AS	Postboks 92	1477 (FJELLHAMAR)	922184399

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
922347913	Marte Aas Brenna	67900185	post@linje-elektro.no

Beskrivelse

frakoblet og tilkoblet ny el-kjele på vaskerom.

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☒ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn	Dato	Signatur
Birk Fossum	2025-01-02	Elektronisk signert av Birk Fossum. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

FloorLift Norge AS, Postboks 35 Vinderen, 0319 OSLO, T. 22697730 O.nr. 994444824 post@floorlift.no

Jan Børge Jensen
Henrik Ibsens vei 51A
1465 STRØMMEN

FloorLift
HEVING AV BETONGGULV
R23121

12.06.2023

Vi har den 08.06.2023 til 09.06.2023 utført et arbeid i Henrik Ibsens vei 51A som beskrevet i tilbudsdokument T23077 datert 12.05.2023.

Resultat

Karnapp og hushjørne er løftet.

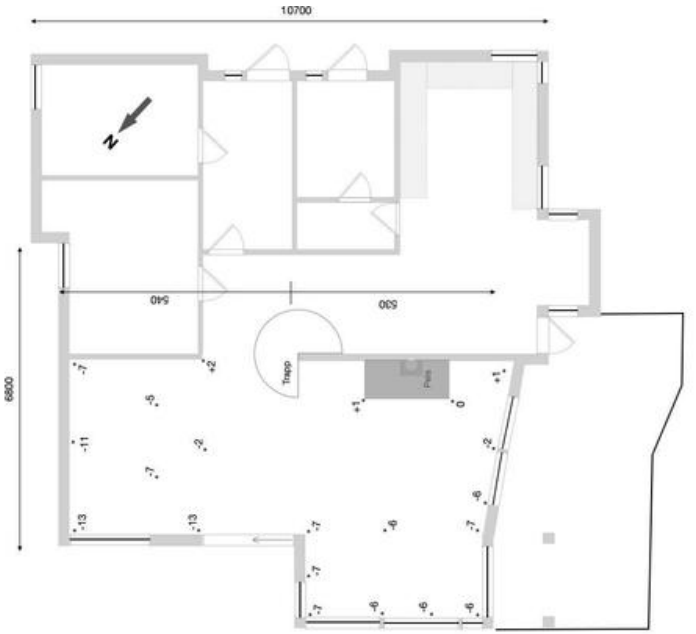
Øvrig

Det gis ti (10) års garanti mot sammensynking av ekspandert resin, men som for isopor er forventet levetid for skummet over 50 år. Garantien gjelder ikke nye setninger i grunnen.

Vi takker for oppdraget, og står til tjeneste ved en evt. annen anledning.

Vennlig hilsen Adrian Bugge
for Floorlift Norge AS

Adrian Bugge
Siv.ing



FloorLift
HEVING AV BETONGGULV

Henrik Ibsens vei 51A - Sluttmålinger juni.2023

Setninger er angitt som tall. Alle mål i millimeter.

Uretek AS, Box 35 Vinderen 0319 OSLO, T. 22697730 O.nr. 994444824 post@uretek.no

Jan Børge Jensen
Henrik Ibsens vei 51A
1465 STRØMMEN

FloorLift
HEVING AV BETONGGULV

B21039
15.06.2021

Vi har den 09.06.2021 til 11.06.2021 utført et arbeid i Henrik Ibsens vei 51A som beskrevet i tilbudsdokument T21086 datert 20.04.2021.

Resultat

Målsettingen var å fylle hulrom under markert areal, klemme sammen yttervegger med sprekk og stabilisere fylling.

Det gikk med 1013 kg materialer i arbeidet, mot beregnet 740 kg.

Øvrig

Det gis ti (10) års garanti mot sammensynking av ekspandert resin, men som for isopor er forventet levetid for skummet over 50 år. Garantien gjelder ikke nye setninger i grunnen.

Vi takker for oppdraget, og står til tjeneste ved en evt. annen anledning.

Vennlig hilsen
for Floorlift / URETEK A/S

Adrian Bugge

Adrian Bugge Halvorsen

KOSPEL

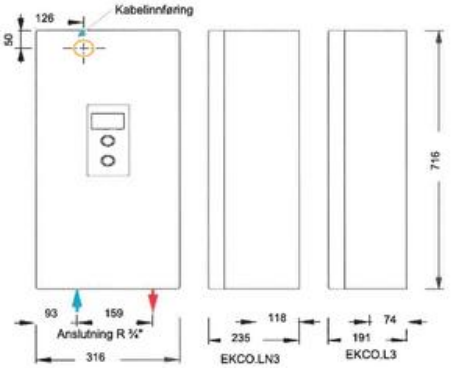
Elektrokjel

EKCO.LN3
EKCO.L3



De viktigste fordelene

- Tilpasser effekten til kjelen automatisk, avhengig av varmebehovet.
- Temperaturområde: 20 - 85°C
- Kan benyttes til oppvarming av tappevann i kombinasjon med bereder m/coil.
- Utstyrt med 5 liter ekspansjonskar og sirkulasjonspumpe (LN3).
- Både temperatur og sirkulasjonspumpe kan styres i dag/ukeprogram (i kombinasjon med bereder).
- Kjelen bør i tillegg være utstyrt med romtermostatregulering, som sikrer kostnadseffektiv og brukervennlig drift.



Tekniske data

ELCO.LN3 - med ekspansjonskar

Type	Effekt (kW)	Spenning (V)	Strøm (A)	Min. kabeltverrsnitt (mm²)
EKCO.LN3 - 04/06/08	4/6/8	230 V~ 400 V 3~	17,4/26,1/34,8 5,8/8,7/11,6	2,5/4/6 (2 + j) 2,5/2,5/2,5 (4 + j)
EKCO.LN3 - 12/16/20/24	12/16/20/24	400 V 3~	17,4/23,1/28,8/34,6	2,5/4/4/6 (4 + j)

EKCO.L3 - uten ekspansjonskar

Type	Effekt (kW)	Spenning (V)	Strøm (A)	Min. kabeltverrsnitt (mm²)
EKCO.L3 - 04/06/08	4/6/8	230~ 400 V 3~	17,4/26,1/34,8 5,8/8,7/11,6	2,5/4/6 (2 + j) 2,5/2,5/2,5 (4 + j)
EKCO.LM3 - 12/16/20/24	12/16/20/24	400 V 3~	17,4/23,1/28,8/34,6	2,5/4/4/6 (4 + j)

Tilleggs utstyr

Type	Bilde	Beskrivelse
WE-019/01		Temp. føler til varmtvannsbereder
VC6013		3-veis ventil – ¾" med servomotor

Varmeteknikk

Brobekkveien 80 – 0582 Oslo – Tlf. 23 37 55 00 – www.varmeteknikk.no

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Bytte lys under overskap til LED, ny stikk under vask, flytte stikk på vaskerom, ny stikk bak tv stue og kjøkken, bytte stikk til ujordet på loft, bytte stikk i gang til jordet

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Flexibel AS	Firma/Navn:	Jan Børge Jensen
Kontaktperson:	Henrik Bekkerud	Kontaktperson:	
Adresse:	Haakon tveters vei 49	Adresse:	Henrik Ibsens vei 51A
Postnr/Sted:	0686 Oslo	Postnr/Sted:	1465 Strømmen
Telefon:	97112839	Telefon:	
E-post:	post@flexibel.as	E-post:	

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	1284	Kundenummer:	10359
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Jan Børge Jensen		
Adresse:	Henrik Ibsens vei 51A		
Postnr/Sted:	1465 Strømmen		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring/utvidelse
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	Bytte lys under overskap til LED, ny stikk under vask, flytte stikk på vaskerom, ny stikk bak tv stue og kjøkken, bytte stikk til ujordet på loft, bytte stikk i gang til jordet
Kommentar:	
Utført i henhold til:	NEK 400 Utg.: 2018
Type anlegg:	Bolighus

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Henrik Bekkerud
Dato:	2020-03-20
Signatur:	Elektronisk signert av Henrik Bekkerud. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 65-0101/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Henrik Ibsens vei 51A 1465 STRØMMEN

Betegnelse: Gnr 79, bnr 230 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no