

Elgtråkket 105



Velkommen til

Elgtråkket 105



Salgsoppgaven produsert 22. oktober 2025

FROGNER/LINDEBERG

Svært attraktiv enebolig m/dobbeltgarasje! Elbillader |Fantastiske uteplasser m/skjermet hage |Barnevennlig og landlig

Prisantydning	7 990 000,-
Omkostninger	201 130,-
Totalpris	8 191 130,-
BRA-i	200 kvm
Totalt BRA	266 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	2006
Ansvarlig megler	Martin Eilertsen
Telefon	992 74 585
E-post	m.eilertsen@nordvikbolig.no


105





Kort fortalt

Velkommen til Elgtråkket 105, presentert av Martin Eilertsen i Nordvik Bolig! Dette er en svært innholdsrik enebolig med pent opparbeidet tomt. Boligen går over to plan, og rommer blant annet to stuer, stort spisekjøkken, fire gode soverom, to bad, vaskerom og mye bodplass. Utvendig er det etablert herlige uteplasser, med skiferbelagt terrasse på hele 75 m^2.

Perfekt beliggenhet for deg som ønsker både ro og tilgjengelighet - kun minutter fra E6, Gardermoen og Lindeberg togstasjon. Toget tar deg til Oslo S på kun 28 minutter - ideelt for pendlere!

Høydepunkter:

- Attraktiv enebolig med familievennlig planløsning
- Steinbelagt gårdsplass
- Dobbeltgarasje med 2. etasje
- Stor skiferterrasse og skjermet hage
- Nærhet til flotte turområder, togstasjon og Frogner sentrum

Arealer og innhold

BRA-i:	200 kvm
BRA-e:	66 kvm
Totalt BRA:	266 kvm
TBA:	81 kvm

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Hall m/trapp, Bad, Vaskerom, Bod, Teknisk rom, Stue, Kjøkken
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 75 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Stue, Bod, Fire soverom, Bad
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 6 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 39 kvm. Garasje
Total BRA: 39 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 23 kvm. Målbart bodareal
Total BRA: 23 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Utebod
Total BRA: 4 kvm.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



















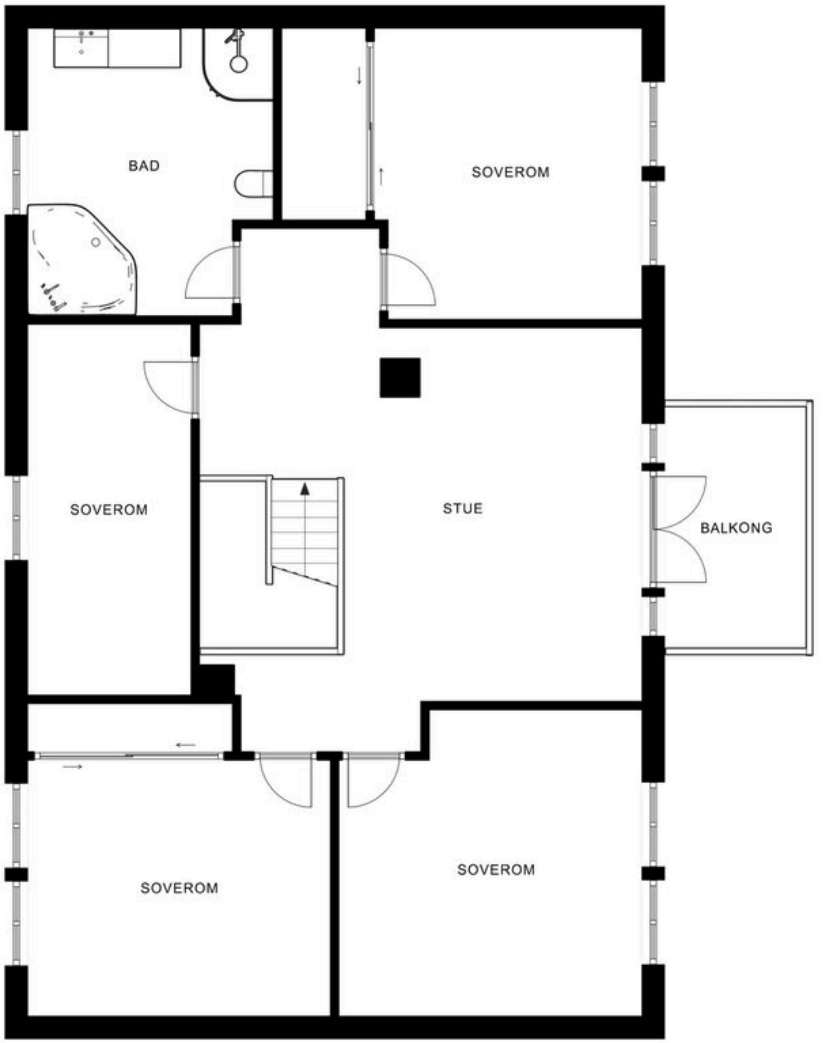












Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.









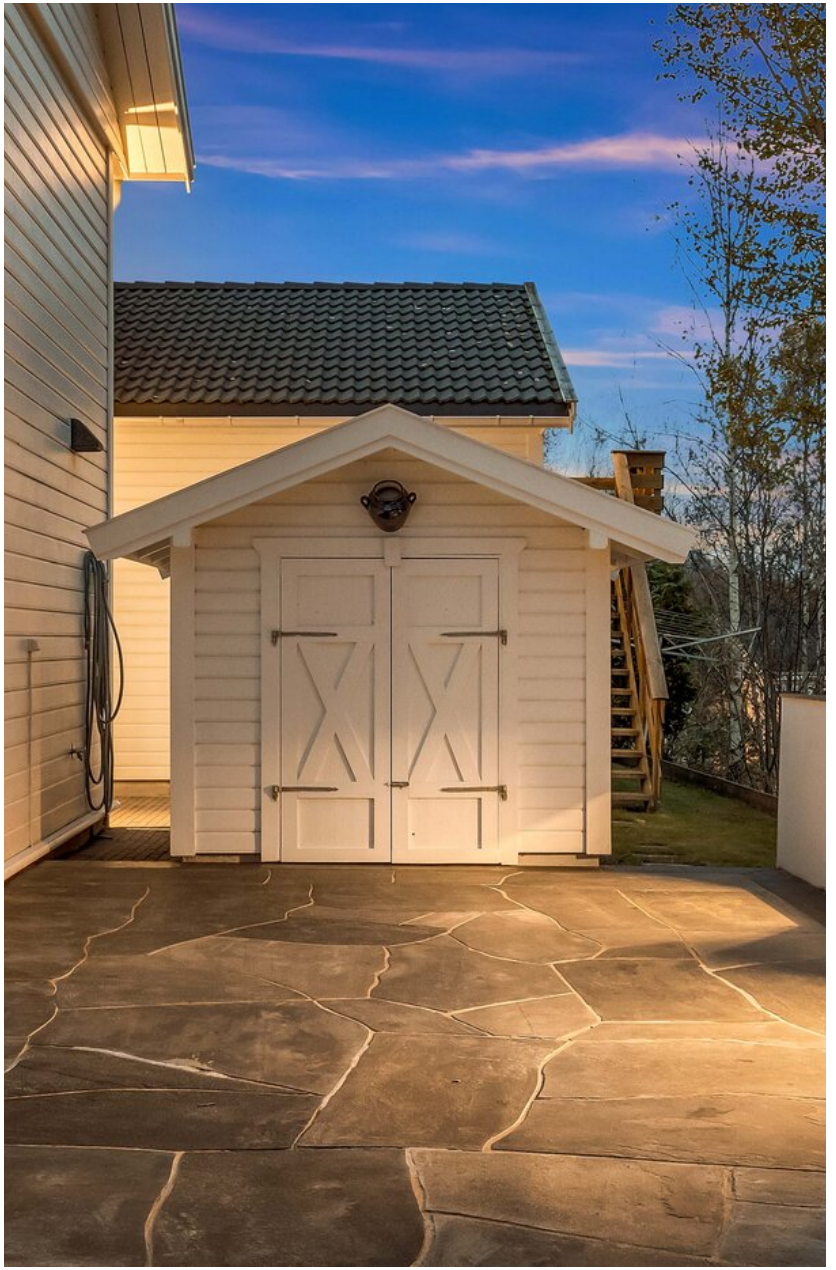



ure no.1 Poster




D2
D2









Informasjon

Elgtråkket 105

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0383/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Elgtråkket 105, 2016 FROGNER
Gnr 294, bnr 92 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Rolf Hammerseth

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
199 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
201 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
220 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 191 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 210 330,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 200 kvm
BRA-e: 66 kvm
Totalt BRA: 266 kvm
TBA: 81 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Hall m/trapp, Bad, Vaskerom, Bod, Teknisk rom, Stue, Kjøkken
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 75 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Stue, Bod, Fire soverom, Bad
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 6 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 39 kvm. Garasje
Total BRA: 39 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 23 kvm. Målbart bodareal
Total BRA: 23 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Utebod
Total BRA: 4 kvm.

Innhold

Boligen strekker seg over to plan og inneholder:
1. etasje BRA-i 102 m²: Hall m/trapp, bad, vaskerom, bod, teknisk rom, stue, kjøkken
2. etasje BRA-i 98 m²: Stue, bod, fire soverom, bad

I tillegg disponeres en garasje på BRA-e 39 m² med 2. etasje på målbart areal BRA-e 25 m², samt en integrert utebod på BRA-e 4 m². Fra hagen er det tilgang til utebod.

Standard

1. ETASJE
Entré med hall:
Velkommen! Boligen har et meget innbydende inngangsparti, med overbygget adkomstrapp. På gårdsplassen er det enkel tilgang til garasjen, samt praktisk utvendig bod på 4 m². Vel inne i entréen er det fliser på gulvet, samt malte vegg- og takflater. I hallen er det gulvvarme med termostat. Det er godt med oppbevaringsplass i stor skyvedørsgarderobe. Fra hallen er det trapp opp til 2. etasje, samt inngang til bad, vaskerom og stue.

Stue:
Stuen er av svært god størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. I rommet er det god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. I tillegg er det tilkoblet en peisovn, denne sikrer ekstra varme i vinterhalvåret. Det er varmefolie i gulvet i stuen, men selger opplyser at denne er frakoblet og ikke har vært benyttet på flere år. Fra stuen er det dør ut til en herlig terrasse på 75 m². Her ute er det plass til flere sittegrupper, samt grill. Uteplassen er belagt med skifer, og strekker seg rundt hushjørnet. Fra terrassen er det tilgang til en ekstern utebod, samt videre utgang til hagen. Eiendommen har en velpleid og skjermet hage med hekk og øvrig beplantning.

Kjøkken:
Via doble skyvedører er det inngang til et stort spisekjøkken fra stuen. Boligen har et Kvik-kjøkken med hvite/slette fronter, samt laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Det er integrert ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator i innredningen. I tillegg er det opplegg til oppvaskmaskin. På kjøkkenet er det rikelig med benk- og skapplass, og det er god plass til stort spisebord ved vinduene. I tillegg er det meget hyggelig vedovn på

kjøkkenet, samt termostatstyrt varmefolie i gulvet.

Bad:
Etasjen har et romslig flislagt bad med varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med servant på underskap, speil og belysning. Videre er det satt inn vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Rommet har fått TG2.

Vaskerom:
I tillegg rommer 1. etasje et praktisk vaskerom med varmekabler i gulvet. Rommet har utslagsvask og opplegg til vask og tørk. Veggene har våtromstapet, taket er malt og gulvet er flislagt. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Rommet har fått TG2.

Bod og teknisk rom:
Innenfor vaskerommet er det inngang til en bod/teknisk rom.

2. ETASJE
Stue:
Fra trappen kommer man opp i en lys stue. Rommet har mange innredningsmuligheter, og fungerer ypperlig som TV-stue eller lekerom! Stuen har termostatstyrt varmefolie i gulvet. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på 6 m^2. Her ute er det plass til sittegruppe.

Bad:
Badet i 2. etasje har flislagte overflater med varmekabler i gulvet. Rommet har servant på underskap, speil og belysning. I tillegg er det satt inn vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Rommet har fått TG2.

Fire soverom:
Boligen har fire gode soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i skyvedørsgarderobe. Soverom nr. 2, 3 og 4 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Det er naturlig ventilasjon på det 4. soverommet.

INNVENDIGE OVERFLATER
Vegger: Malte flater. Fliser på bad og vaskerom.
Gulv: Parkett. Fliser på bad og i hall.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater

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

Parkering

Det er oppført fullisolert dobbeltgarasje på eiendommen, hvor det er tilkoblet elbillader. I tillegg er det god plass til biloppstilling på gårdsplassen.
For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

- 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, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ragnar Silkose AS, sommeren 2007.
Laget utvendig terrasse med overflate av skifer. Etablerte belegningsstein på gardsplass og oppkjørsel Bygget garasje i November 2014

- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg er opplyst av tidligere eier at det ligger et dreneringsrør i bakken under garasjen, som kommer ut i skråningen på nedsiden av bygget. Kommunen har inspisert røret, og det var tørt.

- 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: Det ble installert el- billader innvendig i garasjen i mars 2020, Akershus Elektro AS , Sørum elektriske , mars 2025. Elkontroll hovedbygning og garasjeElgtråkket 105, 3K- elektro, Mars 2017. Feilsøkte kurs. Byttet lamper på bad. Ny trafo på spotter på kjøkken.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Elkontroll hovedbygning og garasje. Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8. Sjekklisten utført 24.03.2025 ID 1269018 Kontroll utført av: Martin Bahr Kontrollforetak: Sørum Elektriske AS

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble etablert i 2020. Mvh Sigurd Ekre Elektroingeniør Akershus Elektro AS Besøksadresse: Verkseier Furulundsvei 16 H, 0668 OSLO Postadresse: Verkseier Furulundsvei 16 H, 0668 OSLO, Norge Telefon: 40005279 Mobil: 90988089 sigurd@akershus-elektro.no www.akershus-elektro.no El-bil laderen er plassert i garasjen. Belastningen er sjekket. Laderen bør ikke være innstilt på mer enn 13A på en 16A kurs ettersom det ikke skal belastes mer enn 80% av sikringen ved bruk av utstyr over lengre tid. Sørum Elektriske har snakket med Defa charge om å stille ned ladestrømmen til 10-13A dette var mulig, og Sørum Elektriske utbedrer dette uke 14.2025

- 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.? Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja . Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasje bygget i egeninnsats i 2014. Selger er utdannet snekker.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja. Beskriv: Utført inspeksjon på ventilasjonsanlegget i 2025 av selskapet Tomas - Aarseth Boligventilasjon AS Trondheimsvegen 231 2016 Frogner Tlf: 63 82 60 01 Full service på ventilasjonsanlegget oktober 2025. Skiftet motorer, styre-rele og drivreim. Aarseth Boligventilasjon, Skedsmo

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ragnar Silkose AS etablerte et tørrmurt avfalls-hus på eiendommen i 2014. Murt av skifer. Det er blitt litt skakk. Samtidig ble det etablert terrasse på 70 m2 med overflate av fuget stor-skiferstein + levegg av pusset og malt leca med lys.

- Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja. Beskriv: Reparerte lamper på bad og WC Byttet def. trafo på kjøkkenlys. Feilsøking på kurs 12, 0,7 M ohn overgang til jord på varmefolie i gulvet i stuen i 1. etasje. Har ikke vært i bruk på mange år. Kablene er koplet ut.

- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Beskriv: Det er indikert mindre setninger i belegningssteinen i oppkjørselen og på tunet, og på skiferen på terrassen. Liten sprekk i dekor-stein på kjøkken, over vasken

- 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: Det ble tidligere observert noen få svart maur i 1 etg. noen få ganger på våren. Nødvendig hygienisk rengjøring og kverk eliminerte hendelsen.

- Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja. Beskriv: Boblebad på bad plan 2 bør ha service, men fungerer etter hensikten.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet i april 2025 av Aleksander Olsen Takstingeniør-Bygningssakkyndig MNTF Mob: 98 86 35 92 E-post: aleksander@takst-portalen.no Web: takst-portalen.no

- 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? Oppgitt i salgsoppgaven og i tilstandsrapporten

- Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om? Nei. Eventuell kommentar: Stikkveien inn fra Elgtråkket er privat, og driftes og vedlikeholdes av alle eiendommene som ligger langs veien.

- 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? Ja. Beskriv: Selger har konfrontert kommunene med at skråningen på nedsiden av eiendommen ikke er erosjons sikret iht. reguleringsplanens bestemmelser. Kommunen har vedkjent at så er tilfelle, og har avsatt et lite beløp til støtte for sikring av skråningen. Det er sgså, som følge av den manglende erosjo9ons sikringen, utført geotekniske målinger i grunnen på nedsiden av bygget. Lillestrøm kommune har i brev av 23.06 2009, sak 08/193-17 side 4 fremhevet følgende. Det understrekes på nytt, som i rammetillatelsen, at kommunen ikke anser dagens situasjon å være noen fare for den allerede etablerte bebyggelsen i overkant av skråningen" Dette standpunktet er også gjengitt i brev fra Sørum kommune av 14. mai 2008, sak 08/1934 Lillestrøm kommune etablerte i 2017 deformasjons-måleinstrumenter på eiendommen. Disse ble fjernet i 2025. I geoteknisk rapport fra 16.09-2024, utarbeidet av Løvlien Georåd, angis sammendraget lik. Foreliggende notat presenterer resultater fra målinger av horisontal deformasjoner i installerte inklinometerkanaler på Elgtråkket 105. Den nyeste utførte målingen av inklinometerkanalene i august 2024, indikerer ingen større utvikling av horisontale deformasjoner i skråningen ved Elgtråkket 105. Det er ingen indikasjoner på bevegelser som antyder at skråningen er ustabil, verken fra målinger eller fra observasjoner under befaring. Det er tidligere anbefalt utbedring av skråningen siden utførte stabilitets beregninger indikerer at skråningen er labil.

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: Gulvene i stuer og kjøkken er slipt i 2024. Gulver er av parkett. Vegger og tak er nymalt i 2024.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 22.04.2025
Bygget:
Enebolig med tekket saltak. Yttervegger i reisverk bekledd med trepanel. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur av støpt såle i betong.

Vinduer:
Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Dører:
Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett dobbel ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt profilerte innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Trapper:
Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong/terrasse:
Balkong med utgang fra stue på 6 m^2. Trekonstruksjon. Rekkverkshøyde på 92 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.
Terrasse med utgang fra stue på 75 m^2. Støpt såle belagt med skifer. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon og normal bruksslitasje. Terrasser av denne type utførelser er lokale utbedringer av skifer normalt å forventet på sikt.

Pipe og ildsted:
Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.

VVS-installasjoner:
Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på boden. Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad.
Varmtvannsbereder ca. 200 L fra byggeår plassert på bod. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.
Brannslukkingsapparat fra 2025. Røykvarsler på batteri.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjon i boligen. Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Tilluften passerer pollenfilter i aggregatet, innen den føres ut i oppholdsrom. I ventilasjonsaggregatet gjenvinnes varmen fra den brukte luften og overføres til tilluften. Dette gjør at den luften som føres tilbake til oppholdsrommene er oppvarmet. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. år.

Elkraft:
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på vaskerom. Tg er gitt på grunnlag av utført el-kontroll i 2025. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Garasje:
Bygning med støpt såle til antatt faste masser. Yttervegger i reisverk bekledd med

panel. Tekket saltak. Leddet porter med elektriske porteråpnere. Bygget fremstår med tiltenkt funksjon, men er ikke vurdert utover nevnte beskrivelser. Noe synlig slitasje og elde. Nye takrenne av stål i 2014 iht. eiers opplysninger. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod:
Frittstående redskapsbod oppført i trekonstruksjon bygget direkte mot grunn. Konstruksjoner fremstår med tiltenkt funksjon, men dør må justeres. Konstruksjoner er ikke vurdert utover nevnte beskrivelser. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det må foretas lokal utbedring.

Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Låser bør smøres. Det må foretas lokal utbedring.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Innvendig > Overflater - Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Noe synlige variasjoner på gulvflater i stue. Stedvis bomflis i hall. Kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det bør foretas terrengjusteringer.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader

plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger. Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i fuger. Det må foretaes lokal utbedring. Våtrommet fungerer med dette avviket. Fornyelse av flisfuger og silikon må forventes av ny hjemmelshaver.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Installering av tett dusjkabinett anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Lokal utbedring må utføres.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger. Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist avvik i fuger. Det må foretaes lokal utbedring. Våtrommet fungerer med dette avviket. Fornyelse av flisfuger og silikon må forventes av ny hjemmelshaver.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Ingen dokumentasjon foreligger. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Noe synlig bruksslitasje. Kommende overflatebehandling på sikt er påregnelig.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Våtrommet fungerer med dette avviket. Lokale utbedringer av bomflis kan ikke utelukkes på sikt.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Ingen dokumentasjon foreligger.

Ukjent membrantype. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - avvik: Noe slitasje på fronter. Overflatebehandling er påregnelig.

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

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Integrerte hvitevarer, oppvaskmaskin. Fryseboks om ønskelig.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Kjøleskap, kles- vaskemaskin og tørketrommel.
Projektor på bilde av arealet over garasjen medfølger ikke boligen ved salget. Denne er blitt tatt ned etter foto.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

C - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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

Elektrisk oppvarming, i tillegg til fyring med ved.
Det er varmefolie med termostat i gulv på kjøkken samt i stue i 2. etasje.
Varmefolie i stue i 1. etasje er frakoblet, i henhold til opplysninger fra selger.
Varmekabler i gulv på begge bad og vaskerom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har opplyst om et årlig strømforbruk på mellom 20 000 til 25 000 kWh.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 11 126,-pr. 2025

De kommunale gebyrene inkluderer mat/restavfall 140 liter, feie- og tilsynsgebyr, fast gebyr vann og avløp bolig, a-konto vann- og avløpsgebyr.

Fakturert beløp i 2024:
Avløp 4 904,22 kr
Feiing 559,20 kr
Renovasjon 4 776,00 kr
Vann 3 491,38 kr
Sum 13 730,80 kr

Velavgift

Kr 100,- pr. år
Det er pliktig medlemskap i velforening i området, hvor det påløper årlig kontingent på kr. 100,-. I tillegg betaler selger ca. kr. 2 000,- for brøyting pr. år, beløpet er avhengig av snøfallet.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 7 400,- pr år.
- Ved til fyring ca. kr. 4 000-5 000,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 6 000,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 1 936,- pr. 01.01.2025
Det er eiendomsskatt i Lillestrøm kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 616 704,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 466 817,- 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

Tryg
Polisenr: 8704617

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 662 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og steinlagt gårdsplass.

Det er på oppdrag fra Sørum kommune utført stabilitetsvurderinger av skråningen nedenfor Elgtråkket 101 til 109. Beregningene av skråningen nedenfor Elgtråkket viser at sikkerheten mot stabilitetsbrudd i skråningen ikke er tilfredsstillende. Det er målt variasjoner i poretrykket ved skråningen, og beregninger indikerer at skråningen er labil. Det er derfor anbefalt utbedring, f.eks. ved etablering av en motfylling. Rapport av 08.01.2019 kan fås ved henvendelse til megler.

Det er gjennomført geotekniske undersøkelser fra 11.01.2018 i skråningen på den sørlige delen av tomten i Elgtråkket 105. Siste undersøkelse ble gjennomført 21.08.2024. Selger har innhentet rapport fra Løvlien Georåd, datert 29.08.2024. Utdrag fra sammendrag i rapporten: «Den nyeste utførte målingen av inklinometerkanalene i august 2024, indikerer ingen større utvikling av horisontale deformasjoner i skråningen ved Elgtråkket 105. Det er ingen indikasjoner på bevegelser som antyder at skråningen er ustabil, verken fra målinger eller fra observasjoner under befaring. Det er tidligere anbefalt utbedring av skråningen siden utførte stabilitetsberegninger indikerer at skråningen er labil.» Anbefalingen om å utføre sikringstiltak omtalt i rapporten fra 2019 gjelder fortsatt. Rapport av 29.08.2024 kan fås ved henvendelse til megler.

Dagens eier har ikke utført sikringstiltak, og ny eier vil overta et eventuelt ansvar for å sikre eiendommen.

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 eiendomsmegler.
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

Elgtråkket 105 har en rolig og landlig beliggenhet på Lindeberg i Lillestrøm kommune. Eiendommen har nærhet til skoler, barnehager, offentlige kommunikasjon og gode servicetilbud. Lindeberg ligger sentralt til ved E6 mellom Oslo og Oslo Lufthavn Gardermoen. Dette er et rolig og veldrevet boområde med flotte fellesområder og hyggelig nabolag.

Daglighandel kan gjøres ved bl.a. Kiwi i sentrum av Frogner eller Kiwi Fjellbo. Det ligger også en rekke matbutikker på Skedsmokorset og Kløfta. Frogner sentrum ligger i kort avstand og har en nyetablert lunchbar i tillegg til frisør, bensinpumper, bibliotek, legesenter, tannlege og apotek. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Skedsmo Senter.

Det er flere gode alternativer om du skal på handletur eller nyte god mat. Lillestrøm sentrum, Romerikssenteret på Kløfta og Strømmen Storsenter ligger en kort kjøretur unna og har et rikt utvalg av servicetilbud og spisesteder.

Strømmen Storsenter er et av landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Jessheim Storsenter og sentrumsgatene rommer over 140 butikker samt restauranter. Butikkene har et godt tilbud av klesforretninger, matbutikker, interiør, kunst, helse og velvære.

Videre har Kulturhuset kinotilbud, bibliotek, og er et fast stoppested på Riksteatrets spilleplan med konserter flere ganger ukentlig. Jessheim er Øvre Romerikes ubestridte handels-, utelivs- og kultursentrum. Her finner du alle tilbud du forventer i en storby. Samtidig har Jessheim intimiteten og sjarmen til et tettsted.

Både Lillestrøm og Jessheim har et rikt kulturtilbud med kino, konserter, teater, revyer og kunstutstillinger.

Nordbytjernet ved Jessheim ligger ca. 20 minutter fra boligen, som er et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turveier for rullestolbrukere og folk med barnevogn. Nordbytjernet har flotte badeplasser med strender, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger.

Fantastiske rekreasjonsmuligheter med Vilbergfjellet som byr på et godt tur- og skiterreng sommer og vinter. Det er også kort vei til Nebbursvollen og Stampetjern for bading.
Frogner IL har i 2017 ferdigstilt ny, toppmoderne flerbrukshall og ny kunstgressbane. Det er nærhet til flotte friluftsområder langs Glomma og Leira og det finnes flere fiskemuligheter flere steder. Det er også relativt kort avstand til turområder i populære Romeriksåsen og Vardefjellet. Videre er det et godt utbygd nett av gang- og sykkelveier mellom Lindeberg og Frogner.

Flere barnehager ligger i nærheten, som Lindeberg barnehage (FUS) og Frogner barnehage. Eiendommen sokner til nye Frogner skole og har skoleskyssordning. Flere videregående skoler i nærheten, som Sørumsand vgs, Skedsmo vgs, Lillestrøm vgs, Jessheim vgs og Hvam vgs.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog Lindeberg stasjon ligger ca. 1,2 km fra leiligheten og nærmeste bussholdeplass er Lindeberg Handel som ligger ca. 1 km unna. Med bil fra Lindeberg tar det ca. 9 minutter til Skedsmokorset, 15 minutter til Lillestrøm, 17 minutter til Strømmen, 7 minutter til Kløfta, 15 minutter til Jessheim, 17 minutter til Oslo Lufthavn og 30 minutter til Oslo S.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg på eiendommen datert 12.07.2006. Videre er det blitt utstedt ferdigattest for garasje på eiendommen datert 13.10.2017, samt ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (bod til soverom) på eiendommen datert 20.03.2025.

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 ingen dokumentasjon på at utebod er omsøkt eller godkjent oppført hos kommunen.

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 privat vei. Det er en privat stikkvei inn til eiendommene (8 stk) fra Elgtråkket. Eiendommen er abandonert fra konkursboet til utbygger, som er gått konkurs.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Området rundt er regulert til bolig, felles lek, kjøreveg, felles p-plass mm.

Reguleringsplan: MOHAGEN BOLIGOMRÅDE – del av eiendommene 94/1, 94/9 og 94/49

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

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

Eiendommen ligger rett utenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire i grunnen, og er ikke inkludert i kommuneplanens faresone for området. Det bemerkes at store deler av nærområdet er innbefattet av denne faresonen.

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

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Ingen

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 294, bnr. 84 i Lillestrøm kommune («hovedbølet»).

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.

Selger opplyser at Ekspangolett på "fastfeltet" på hovedytterdøren trenger service. Det har vært utført service på ventilasjonsanlegg i oktober 2025. Rele og motor er skiftet. Det er opprettet filteravtale med Villavent Filter, nytt filter leveres hvert år. Kjøper overtar ansvar for tegning av ny avtale.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 920,-
Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden (10 900) kr. 10 900,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Nordvik Ekstra Large - Utvidet MRK (11 900,-) kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg kveldsfoto - Fasade - Direkte faktureres selger kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 156 210,- 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. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 20.10.2025
- Tilstandsrapport, datert 22.04.2025
- Energiattest, datert 26.03.2025
- Reguleringsplankart, datert 13.10.2025
- Kommuneplankart, datert 13.10.2025
- Ferdigattest, datert 12.07.2006, 13.10.217, 20.03.2025
- Byggemeldte tegninger, datert 19.09.2005, 01.07.2008, 2024
- Rapport fra Løvlien Georåd, datert 29.08.2024
- Elkontroll, datert 24.03.2025

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 23. oktober 2025

Ansvarlig megler

Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Elgtråkket 105

Selgers egenerklæringsskjema

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
20. okt. 2025

Oppdragsnummer
60-0383/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elgtråkket 105, 2016 FROGNER

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Rolf Hammerseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juni 2007

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: 8704617
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ragnar Silkose AS, sommeren 2007. Laget utvendig terrasse med overflate av skifer. Etablerte belegningsstein på gardsplass og oppkjørsel Bygget garasje i November 2014

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg er opplyst av tidligere eier at det ligger et dreneringsrør i bakken under garasjen, som kommer ut i skråningen på nedsiden av bygget. Kommunen har inspisert røret, og det var tørt.

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: Det ble installert el- billader innvendig i garasjen i mars 2020, Akershus Elektro AS , Sørum elektriske , mars 2025. Elkontroll hovedbygning og garasjeElgtråkket 105, 3K- elektro, Mars 2017. Feilsøkte kurs. Byttet lamper på bad. Ny trafo på spotter på kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Elkontroll hovedbygning og garasje. Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8. Sjekklisten utført 24.03.2025 ID 1269018 Kontroll utført av: Martin Bahr Kontrollforetak: Sørum Elektriske AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble etablert i 2020. Mvh Sigurd Ekre Elektroingeniør Akershus Elektro AS Besøksadresse: Verkseier Furulundsvei 16 H, 0668 OSLO Postadresse: Verkseier Furulundsvei 16 H, 0668 OSLO, Norge Telefon: 40005279 Mobil: 90988089 sigurd@akershus-elektro.no www.akershus-elektro.no El-bil laderen er plassert i garasjen. Belastningen er sjekket. Laderen bør ikke være innstilt på mer enn 13A på en 16A kurs ettersom det ikke skal belastes mer enn 80% av sikringen ved bruk av utstyr over lengre tid. Sørum Elektriske har snakket med Defa charge om å stille ned ladestrømmen til 10-13A dette var mulig, og Sørum Elektriske utbedrer dette uke 14.2025

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.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasje bygget i egeninnsats i 2014. Selger er utdannet snekker.

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

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

Beskriv: Utført inspeksjon på ventilasjonsanlegget i 2025 av selskapet Tomas - Aarseth Boligventilasjon AS Trondheimsvegen 231 2016 Frogner Tlf: 63 82 60 01 Full service på ventilasjonsanlegget oktober 2025. Skiftet motorer, styre-rele og drivreim. Aarseth Boligventilasjon, Skedsmo

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ragnar Silkose AS etablerte et tørrmurt avfalls-hus på eiendommen i 2014. Murt av skifer. Det er blitt litt skakk. Samtidig ble det etablert terrasse på 70 m2 med overflate av fuget stor-skiferstein + levegg av pusset og malt leca med lys.

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Reparerte lamper på bad og WC Byttet def. trafo på kjøkkenlys. Feilsøking på kurs 12, 0,7 M ohn overgang til jord på varmefolie i gulvet i stuen i 1. etasje. Har ikke vært i bruk på mange år. Kablene er koplet ut.

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

Beskriv: Det er indikert mindre setninger i belegningssteinen i oppkjørselen og på tunet, og på skiferen på terrassen. Liten sprekk i dekor-stein på kjøkken, over vasken

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

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: Det ble tidligere observert noen få svart maur i 1 etg. noen få ganger på våren. Nødvendig hygienisk rengjøring og kverk eliminerte hendelsen.

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

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

Beskriv: Boblebad på bad plan 2 bør ha service, men fungerer etter hensikten.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet i april 2025 av Aleksander Olsen Takstingeniør-Bygningssakkyndig MNTF Mob: 98 86 35 92 E-post: aleksander@takst-portalen.no Web: takst-portalen.no

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? Oppgitt i salgsoppgaven og i tilstandsrapporten

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?

Nei

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

Eventuell kommentar: Stikkveien inn fra Elgtråkket er privat, og driftes og vedlikeholdes av alle eiendommene som ligger langs veien.

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?

Ja

Beskriv: Selger har konfrontert kommunene med at skråningen på nedsiden av eiendommen ikke er erosjons sikret iht. reguleringsplanens bestemmelser. Kommunen har vedkjent at så er tilfelle, og har avsatt et lite beløp til støtte for sikring av skråningen. Det er sgså, som følge av den manglende erosjo9ons sikringen, utført geotekniske målinger i grunnen på nedsiden av bygget. Lillestrøm kommune har i brev av 23.06 2009, sak 08/193-17 side 4 fremhevet følgende. Det understrekes på nytt, som i rammetillatelsen, at kommunen ikke anser dagens situasjon å være noen fare for den allerede etablerte bebyggelsen i overkant av skråningen" Dette standpunktet er også gjengitt i brev fra Sørum kommune av 14. mai 2008, sak 08/1934 Lillestrøm kommune etablerte i 2017 deformasjons- måleinstrumenter på eiendommen. Disse ble fjernet i 2025. I geoteknisk rapport fra 16.09-2024, utarbeidet av Løvlien Georåd, angis sammendraget lik. Foreliggende notat presenterer resultater fra målinger av horisontal deformasjoner i installerte inklinometerkanaler på Elgtråkket 105. Den nyeste utførte målingen av inklinometerkanalene i august 2024, indikerer ingen større utvikling av horisontale deformasjoner i skråningen ved Elgtråkket 105. Det er ingen indikasjoner på bevegelser som antyder at skråningen er ustabil, verken fra målinger eller fra observasjoner under befaring. Det er tidligere anbefalt utbedring av skråningen siden utførte stabilitets beregninger indikerer at skråningen er labil.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Gulvene i stuer og kjøkken er slipt i 2024. Gulver er av parkett. Vegger og tak er nymalt i 2024.

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: 60-0383/25

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Enebolig
Elgtråkket 105, 2016 FROGNER
LILLESTRØM kommune
gnr. 294, bnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 09.04.2025 **Rapportdato:** 22.04.2025 **Oppdragsnr.:** 19291-2092 **Referansenummer:** UI6640

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Elgtråkket 105, 2016 FROGNER
Gnr 294 - Bnr 92
3205 LILLESTRØM

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra 2006 iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1997 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon, og er jevnlig vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Enebolig med tekket saltak. Yttervegger i reisverk bekledd med trepanel. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur av støpt såle i betong.

Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftinger av stein er påregnelig på sikt som normalt vedlikehold. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og fra takfot i stige. Taktekket er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp, renner og beslag av stål fra byggeår. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold. Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Noe begrenset tilkomst til alle overflater der all overflater ikke lot seg kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m². Trekonstruksjon. Rekkverkshøyde på 92 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.
Terrasse med utgang fra stue på ca. 75 m². Støpt såle belagt med skifer. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon og normal bruksslitasje. Terrasser av denne type utførelser er lokale utbedringer av skifer normalt å forventet på sikt.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater. Fliser på bad og vaskerom.
Gulv: Parkett. Fliser på bad og i hall.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen. Noe synlige variasjoner på gulvflater i stue. Stedvis bomflis i hall. Malte veggoverflater og himlingsflater i 2025 iht. eiers opplysninger foruten himlinger på våtrom.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. samt støpt såle mot grunn. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
http://geo.ngu.no/kart/radon/

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de brannteknisk krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen. Glassplate på gulv blir lagt på gulv før salg iht. eiers opplysninger og er lagt til grunn for vurderingen.

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt profilerte innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM Gå til side

2.etg: Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 10 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)
Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Synlig grå banemembran med tilfredsstillende klemt tettefunksjon i slukovergang. Plastsluk. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

1.etg: Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 10 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)
Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i utebod.

Vaskerom
1.etg: Vaskerom fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppføring. Flislagte overflater med varmekabler i gulvet. Utslagsvask og opplegg til vask og tørk.
Veggene har våtromstapet. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 10 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)
Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Opplegg til oppvaskmaskin. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Noe slitasje på fronter. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på boden. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Balansert ventilasjon i boligen. Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Tilluften passerer pollenfilter i aggregatet, innen den føres ut i oppholdsrom. I ventilasjonsaggregatet gjenvinnes varmen fra den brukte luften og overføres til tilluften. Dette gjør at den luften som føres tilbake til oppholdsrommene er oppvarmet. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År. Det anbefales å opprette av avtale med leverandør av anlegget for levering av filter, samt periodevis service.

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra byggeår plassert på bod. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på vaskerom. Tg er gitt på grunnlag av utført el-kontroll i 2025. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat fra 2025. Røykvarsler på batteri.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn: Det er utført geotekniske målinger av bevegelser i grunnen på nedsiden av bygget. Lillestrøm kommune har i brev av 23.06 2009, sak 08/193-17 side 4 fremhevet følgende. Det understrekes på nytt, som i rammetillatelsen, at kommunen ikke anser dagens situasjon å være noen fare for den allerede etablerte bebyggelsen i overkant av skråningen" Dette standpunktet er også gjengitt i brev fra Sørum kommune av 14. mai 2008, sak 08/1934. Det er utført geotekniske målinger og beregninger av grunnforhold, utført av Løvlien Georåd as både i 2023 og 2024. Den nyeste utførte målingen av inklinometerkanalene i august 2024, indikerer ingen større utvikling av horisontale deformasjoner i skråningen ved Elgtråkket 105. Det er ingen indikasjoner på bevegelser som antyder at skråningen er ustabil, verken fra målinger eller fra observasjoner under befaring.

Drenering med antatt kultede masser fra byggeår. Minimalt med kontrollmuligheter grunnet skjult i grunn der drenering er i hovedsak vurdert opp i mot alder og normal forventet levetid. Ingen negative avvik ble registrert på befaringsdagen for øvrig, men da tidens løsninger og overganger fra terreng til støpt såle tilfredsstiller ikke dagens tekniske løsninger der kommende behov for lokale utbedringer tilfaller ny eier.

Støpt såle fra byggeår til antatt faste masser. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Tg er gitt med tanke på alder og tiltenkt funksjon.

Utvendig terreng: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. https://kartkatalog.nve.no/#kart/

Elgtråkket 105, 2016 FROGNER
Gnr 294 - Bnr 92
3205 LILLESTRØM

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Garasje

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

Bod

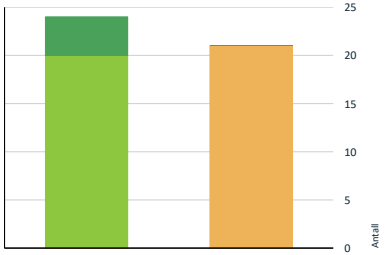
• Det foreligger ikke tegninger

Elgtråkket 105, 2016 FROGNER
Gnr 294 - Bnr 92
3205 LILLESTRØM

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - Avvik** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - avvik** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftinger av stein er påregnelig på sikt som normalt vedlikehold. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og fra takfot i stige. Taktekket er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Besiktigelse av taktekke.



Besiktigelse av taktekke.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av stål fra byggeår. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Elgtråkket 105, 2016 FROGNER
Gnr 294 - Bnr 92
3205 LILLESTRØM

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Noe begrenset tilkomst til alle overflater der all overflater ikke lot seg kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.



Kontroll rundt pipeløp.



Kontroll rundt rørgjennomføringer.

TG 2 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Dører

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Låser bør smøres.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m². Trekonstruksjon. Rekkverkshøyde på 92 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Noe råteskader på bærende søyler.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse med utgang fra stue på ca. 75 m². Støpt såle belagt med skifer. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon og normal bruksslitasje. Terrasser av denne type utførelser er lokale utbedringer av skifer normalt å forventet på sikt.

INNVENDIG

Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad og vaskerom.
Gulv: Parkett. Fliser på bad og i hall.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen. Malte veggoverflater og himlingsflater i 2025 iht. eiers opplysninger foruten himlinger på våtrom.

TG 2 Overflater - Avvik

Tilstandsrapport

Noe synlige variasjoner på gulveflater i stue. Stedvis bomflis i hall.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe synlige variasjoner på gulvflater i stue. Stedvis bomflis i hall.

Kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. samt støpt såle mot grunn. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
http://geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen. Glassplate på gulv blir lagt på gulv før salg iht. eiers opplysninger og er lagt til grunn for vurderingen.



Besiktigelse av ildsted.

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.



Besiktigelse av trapp.

TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalt profilerte innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

2.etg: Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Elgtråkket 105, 2016 FROGNER
Gnr 294 - Bnr 92
3205 LILLESTRØM

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapport

Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 10 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fornyelse av flisfuger og silikon må forventes av ny hjemmelshaver.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig grå banemembran med tilfredsstillende klemt tettefunksjon i slukovergang. Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



Det er påvist skader på innredning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



Utført hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

1.etg: Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 10 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fornyelse av flisfuger og silikon må forventes av ny hjemmelshaver.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i utebod.



Utført hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Elgtråkket 105, 2016 FROGNER
Gnr 294 - Bnr 92
3205 LILLESTRØM

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapport

1.etg: Vaskerom fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppføring. Flislagte overflater med varmekabler i gulvet. Våtromstapet på vegg. Utslagsvask og opplegg til vask og tørk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe synlig brukslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kommende overflatebehandling på sikt er påregnelig.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 10 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Lokale utbedringer av bomflis kan ikke utelukkes på sikt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen dokumentasjon foreligger. Ukjent membrantype.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg til vask og tørk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.



Utført hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kvik kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Opplegg til oppvaskmaskin. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - avvik

Noe slitasje på fronter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på fronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatebehandling er påregnelig.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på boden. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligen. Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Tilluften passerer pollenfilter i aggregatet, innen den føres ut i oppholdsrom. I ventilasjonsaggregatet gjenvinnes varmen fra den brukte luften og overføres til tilluften. Dette gjør at den luften som føres tilbake til oppholdsrommene er oppvarmet. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År. Det anbefales å opprette av avtale med leverandør av anlegget for levering av filter, samt periodevis service.

Elgtråkket 105, 2016 FROGNER
Gnr 294 - Bnr 92
3205 LILLESTRØM

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra byggeår plassert på bod. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.



Besiktigelse av bereder.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på vaskerom. Tg er gitt på grunnlag av utført el-kontroll i 2025. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Iht. eiers opplysninger. Samsvarserklæring på arbeider i 2017 foreligger. Samsvarserklæring på anlegget fra byggeår er ikke fremlagt, men det er utført el-kontroll i 2025 med utbedret punkter.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Med tanke på nylig utført el-kontroll er anlegget vurdert til TG 1, men det tas særskilt forbehold for underliggende feil og mangler som ikke kan kontrolleres grunnet skjult i konstruksjonen.







TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat fra 2025. Røykvarsler på batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn: Det er utført geotekniske målinger av bevegelser i grunnen på nedsiden av bygget. Lillestrøm kommune har i brev av 23.06 2009, sak 08/193-17 side 4 fremhevet følgende. Det understrekes på nytt, som i rammetillatelsen, at kommunen ikke anser dagens situasjon å være noen fare for den allerede etablerte bebyggelsen i overkant av skråningen" Dette standpunktet er også gjengitt i brev fra Sørum kommune av 14. mai 2008, sak 08/1934. Det er utført geotekniske målinger og beregninger av grunnforhold, utført av Løvlien Georåd as både i 2023 og 2024. Den nyeste utførte målingen av inklinometerkanalene i august 2024, indikerer ingen større utvikling av horisontale deformasjoner i skråningen ved Elgtråkket 105. Det er ingen indikasjoner på bevegelser som antyder at skråningen er ustabil, verken fra målinger eller fra observasjoner under befaring.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering med antatt kultede masser fra byggeår. Minimalt med kontrollmuligheter grunnet skjult i grunn der drenering er i hovedsak vurdert opp i mot alder og normal forventet levetid. Ingen negative avvik ble registrert på befaringsdagen for øvrig, men da tidens løsninger og overganger fra terreng til støpt såle tilfredsstiller ikke dagens tekniske løsninger der kommende behov for lokale utbedringer tilfaller ny eier.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle fra byggeår til antatt faste masser. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Tg er gitt med tanke på alder og tiltenkt funksjon.

TG 2 Terrengforhold

Utvendig terreng: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. https://kartkatalog.nve.no/#kart/

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elgtråkket 105, 2016 FROGNER
Gnr 294 - Bnr 92
3205 LILLESTRØM

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering og lagring.

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Bygning med støpt såle til antatt faste masser. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Tekket saltak. Leddet porter med elektriske porteråpnere. Bygget fremstår med tiltenkt funksjon, men er ikke vurdert utover nevnte beskrivelser. Noe synlig slitasje og elde. Nye takrenne av stål i 2018 iht. eiers opplysninger.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod



Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående redskapsbod oppført i trekonstruksjon bygget direkte mot grunn. Konstruksjoner fremstår med tiltenkt funksjon, men dør må justeres. Konstruksjoner er ikke vurdert utover nevnte beskrivelser.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

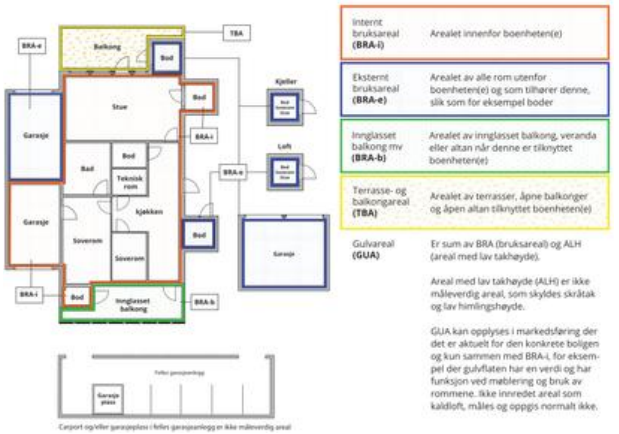
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Elgtråkket 105, 2016 FROGNER
Gnr 294 - Bnr 92
3205 LILLESTRØM

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	102			102	6
1. Etasje	98	4		102	75
SUM	**200**	**4**			**81**
SUM BRA	**204**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
1. Etasje	Hall m/trapp, Bad, Vaskerom, Bod, Teknisk rom, Stue, Kjøkken		

Kommentar

2.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,40 til 3,15 meter. Etasjeplan med delvis skråtak.
1.etg:: Innvendig romhøyde på opptil 2,40 meter i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utført el-kontroll i 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan		39		39	

Hems		23		23	
SUM		**62**			
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan		Garasje	
Hems		Hobbyrom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bakkeplan		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan		Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	188	16
Garasje	0	62
Bod	0	4

Kommentar

Enebolig	Boder er s-rom.
Garasje	
Bod	Utebod er s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Rolf Hammerseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	294	92		0	662 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Elgtråkket 105

Hjemmelshaver
Hammerseth Rolf

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og steinlagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg skadeforsikring	8704617			

Kommentar

Elgtråkket 105, 2016 FROGNER
Gnr 294 - Bnr 92
3205 LILLESTRØM

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	22.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Elgtråkket 105, 2016 FROGNER
Gnr 294 - Bnr 92
3205 LILLESTRØM

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UI6640

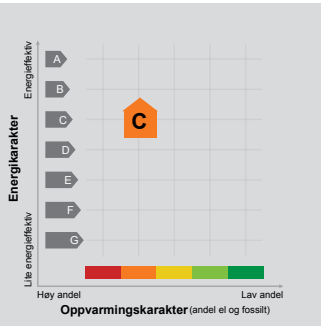
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Elgtrækket 105
Postnummer	2016
Sted	FROGNER
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	294
Bruksnummer	92
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24934144
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-97620
Dato	26.03.2025



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 20 890 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:

15 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	4 001 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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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.

Informasjon fra kommunen

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 294/92/0/0

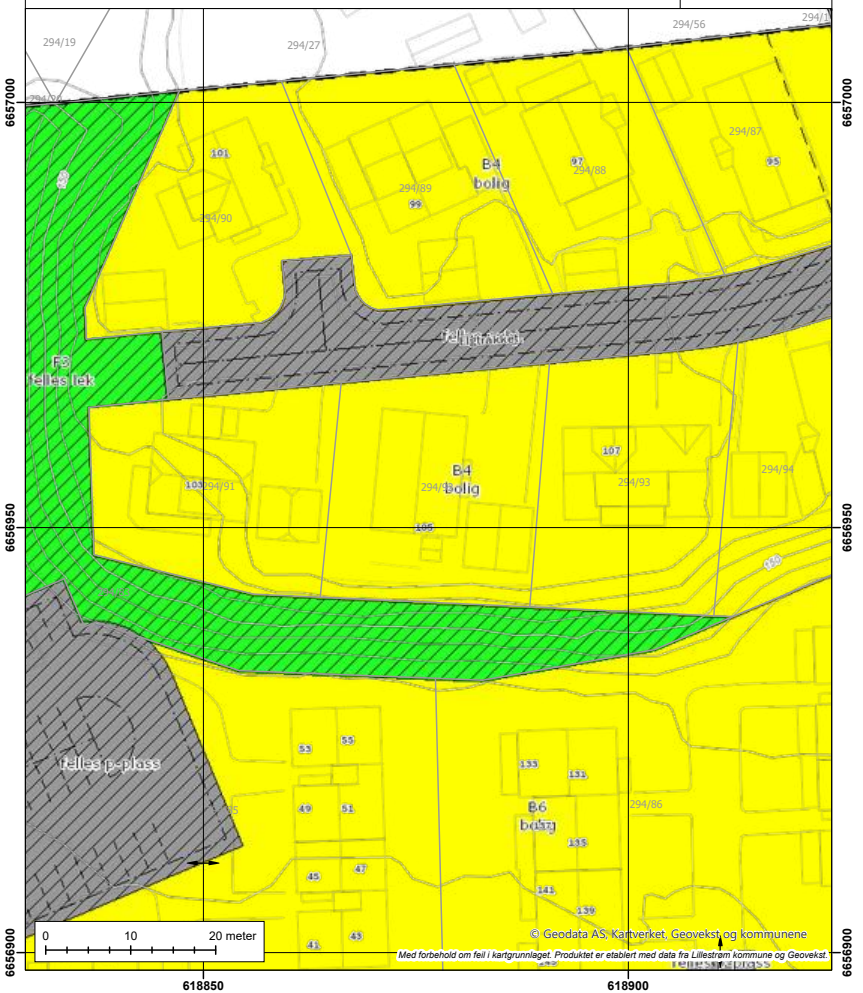
Tegnforklaring:

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Annen veggrunn
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.10.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Kommuneplan 294/92/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

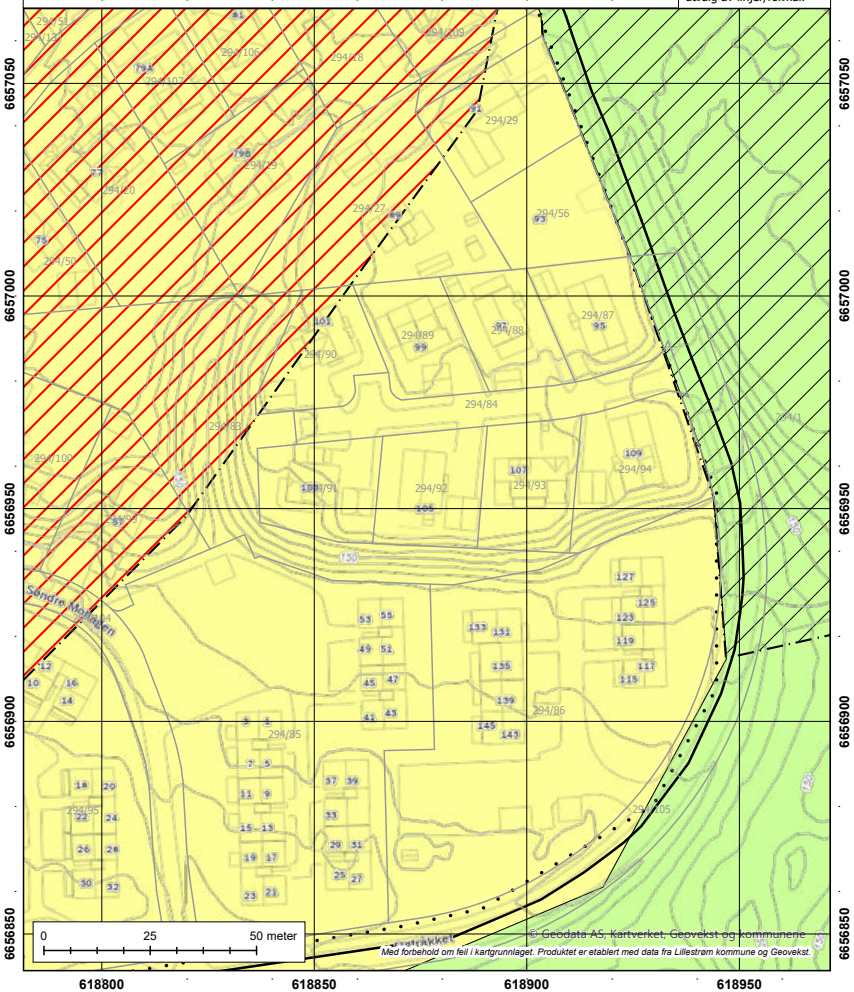
KpHensynssoneOmrade
- Kp angitt hensynssone
- Kp Faresone

KpSamferdselLinje
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.10.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Utskriftsdato: 13.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	294	**Bruksnr.**	92	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Elgtråkket 105, 2016 FROGNER								

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	4 904,22 kr
Feiing	559,20 kr
Renovasjon	4 776,00 kr
Vann	3 491,38 kr
Sum	**13 730,80 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Mat/restavfall 140 liter	25%	1 stk	4920.00	1/1	0 %	4 920,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	556.00	1/1	0 %	556,00 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	1 stk	1178.52	1/1	0 %	1 178,52 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	1 stk	1447.16	1/1	0 %	1 447,16 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	34 m^3	36.42	1/1	0 %	1 238,30 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	34 m^3	52.53	1/1	0 %	1 786,09 kr
					Sum	**11 126,07 kr**

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED 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.

Sørum kommune
Plan- og utbyggingsseksjonen
Byggesak

KM-bygg Kristian Mortensen
Industrivegen 23

2050 JESSHEIM

Deres ref. :
Vår ref. : 10927/06 EAE
Saksbehandler : Ellen Anita Holterhagen
Arkivkode : 94/92
Arkivsaknr. : 05/5436
Dato : 12.07.2006
Gradering :

FERDIGATTEST

Med dette gis ferdigattest for følgende byggearbeid:

TILTAK: … Nybygg
TILTAKETS ADRESSE: … Elgtråkket 105
ANSVARLIG SØKER: KM-bygg Kristian Mortensen
TILTAKSHAVER: … Roger Johansen

SAKSNR: 341/05
EIENDOM: … 94/92

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er gitt i tillatelsen, og som følger av gjeldende bestemmelser er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelsen med senere godkjente endringer.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 93).

Merknader: Ingen

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 15. Evt. klage sendes *Seksjonen for plan- og utbygging, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av kommunens miljø- og utviklingsutvalg. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *fylkesmannen i Oslo og Akershus* til avgjørelse. I h.h.t. forvaltningslovens § 18, jf. § 19 har de som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens internettsider eller ved direkte henvendelse.

Med hilsen

Ellen Anita Holterhagen
Overingeniør

Kopi:
Roger Johansen, Øvre Ryensvei 6 B, 2013 SKJETTEN
Fakturaavdelingen, brannvesenet

Sørum Kommune
Byggesak

Bygningsingeniør Rolf Hammerseth
Kongleveien 17
1963 FOSSER

Dato	Vår Ref.	Saksbehandler	Deres Ref.
13.10.2017	13/00046-8	Armin Shivania	

94/92 Vedtak om ferdigattest - garasje

TILTAK/ TILTAKSTYPE	Garasje, uthus, anneks til bolig Ny bygg - ikke boligformål under 70 m2
EIENDOM:	94/ 92/ 0/ Elgtråkket 105
ANSVARLIG SØKER:	Bygningsingeniør Rolf Hammerseth
TILTAKSHAVER:	Bygningsingeniør Rolf Hammerseth

VEDTAK:
Med dette gis ferdigattest for byggearbeid.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er gitt i tillatelsen, og som følger av gjeldende bestemmelser er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse for oppføring av garasje, datert 26.06.2008 og senere igangsettingstillatelse, datert 29.07.2013.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 93).

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 1-9. Evt. klage sendes *Plan, næring og byggesak, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av kommunens klima- og miljøutvalg og plan- og næringsutvalg. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *fylkesmannen i Oslo og Akershus* til avgjørelse. I h.h.t. forvaltningslovens § 18, jf. § 19 har de som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens internettsider eller ved direkte henvendelse.

Med hilsen

Armin Shivania
Byggesaksrådgiver

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Lillestrøm kommune
Byggesak ytre

Rolf Hammerseth
Elgtråkket 105
2016 FROGNER

Vår ref.:
BYGG-24/01496-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
20.03.2025

294/92, Elgtråkket 105, ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - bod til soverom

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 294 / 92 / 0 / 0
Tiltakshaver: Rolf Hammerseth

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for bruksendring av bod i enebolig fra tilleggsdel til hoveddel, til bruk som soverom.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for bruksendring av bod i enebolig fra tilleggsdel til hoveddel, til bruk som soverom mottatt 19.03.2025.

Andre opplysninger
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 21.11.2024. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

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

Klagerett
Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

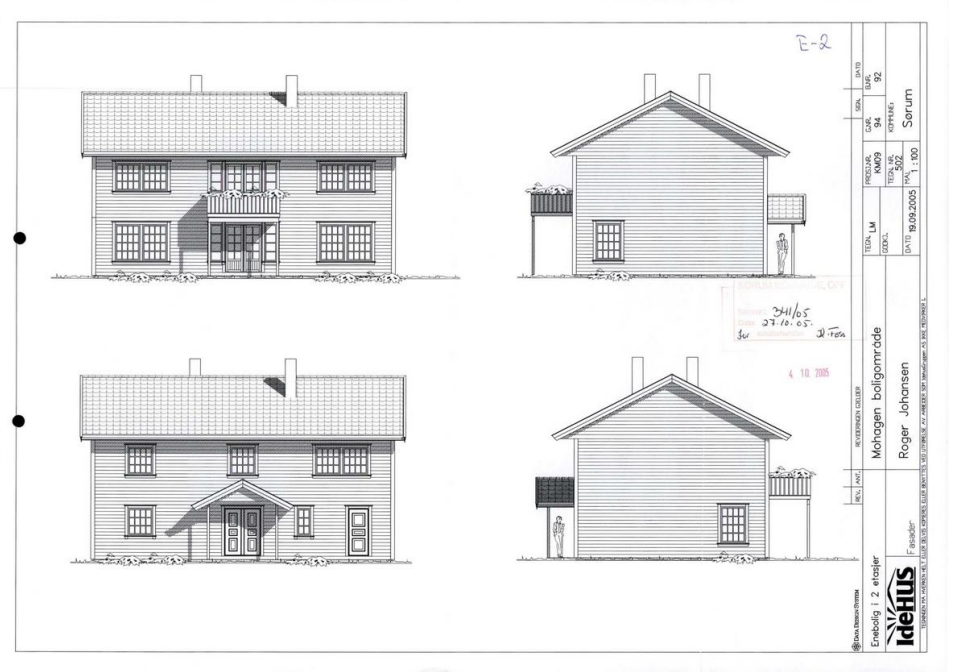
Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

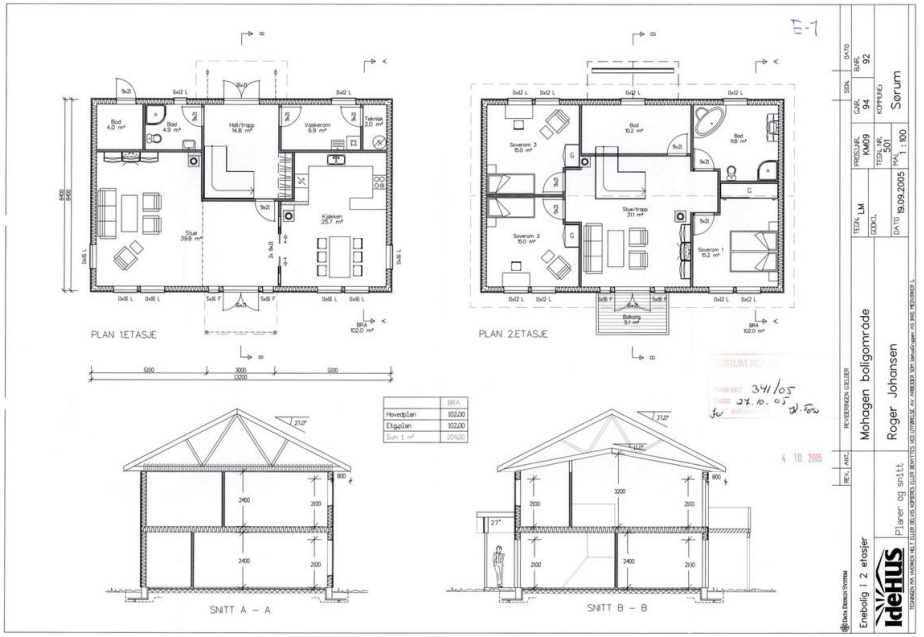
Med hilsen

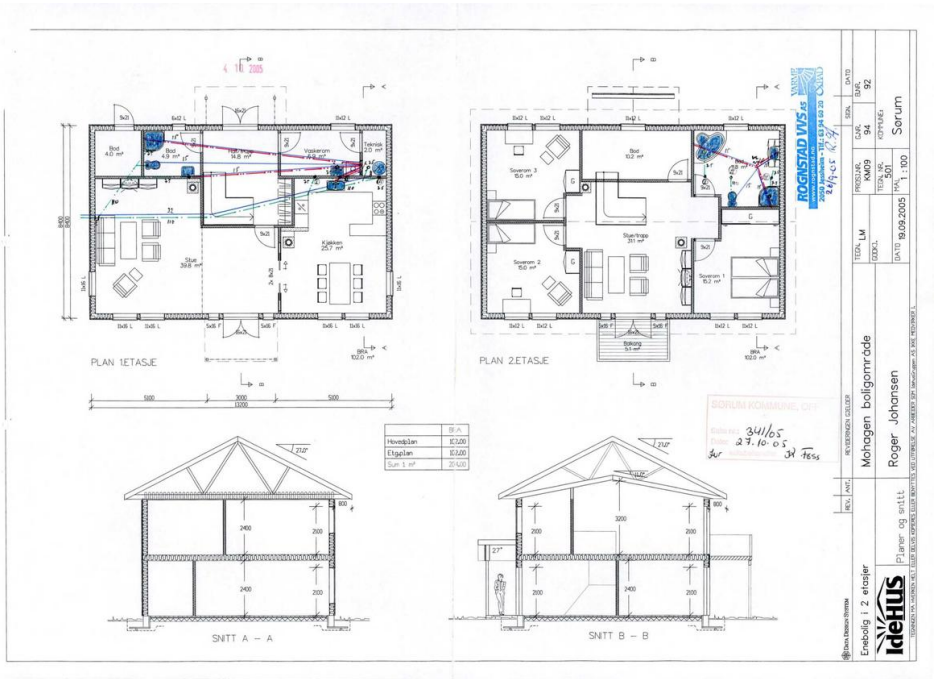
Anne-Therese de Ridder
Avdelingsleder

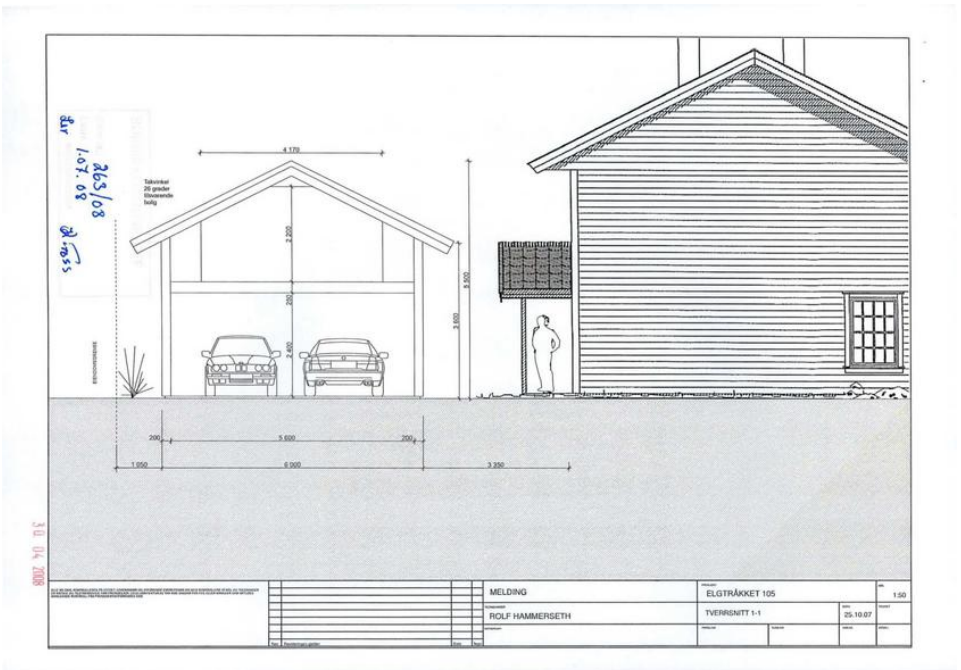
Morten Hesselberg
Avdelingsingeniør

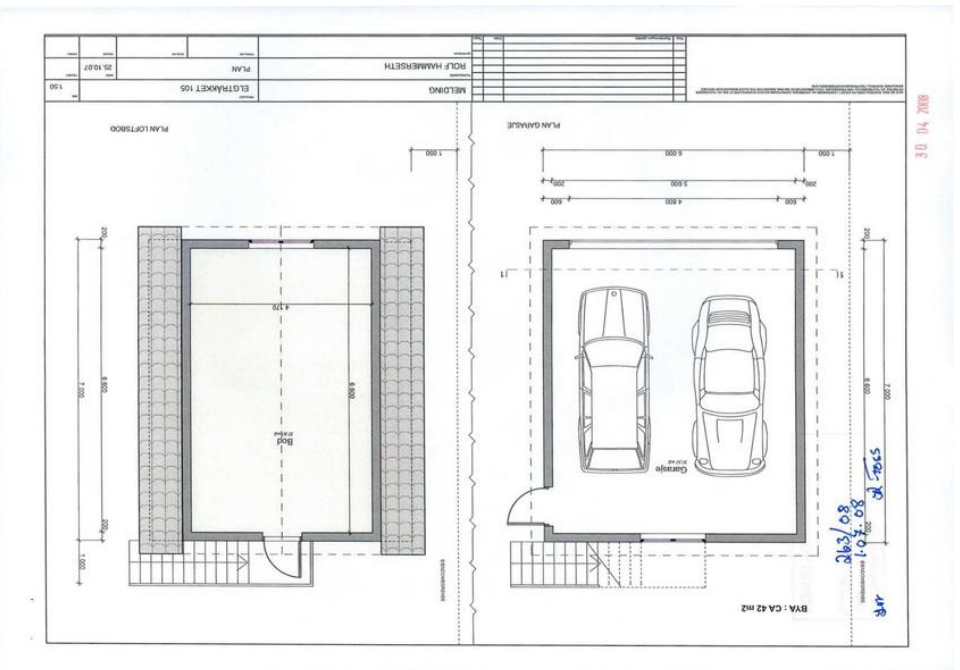
Dokumentet er godkjent elektronisk.

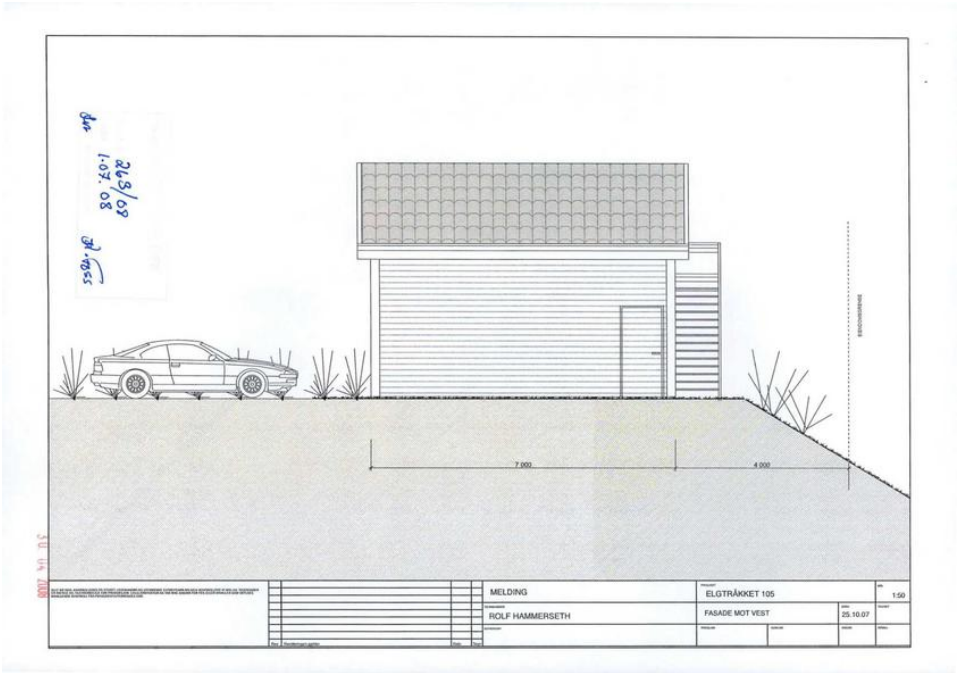


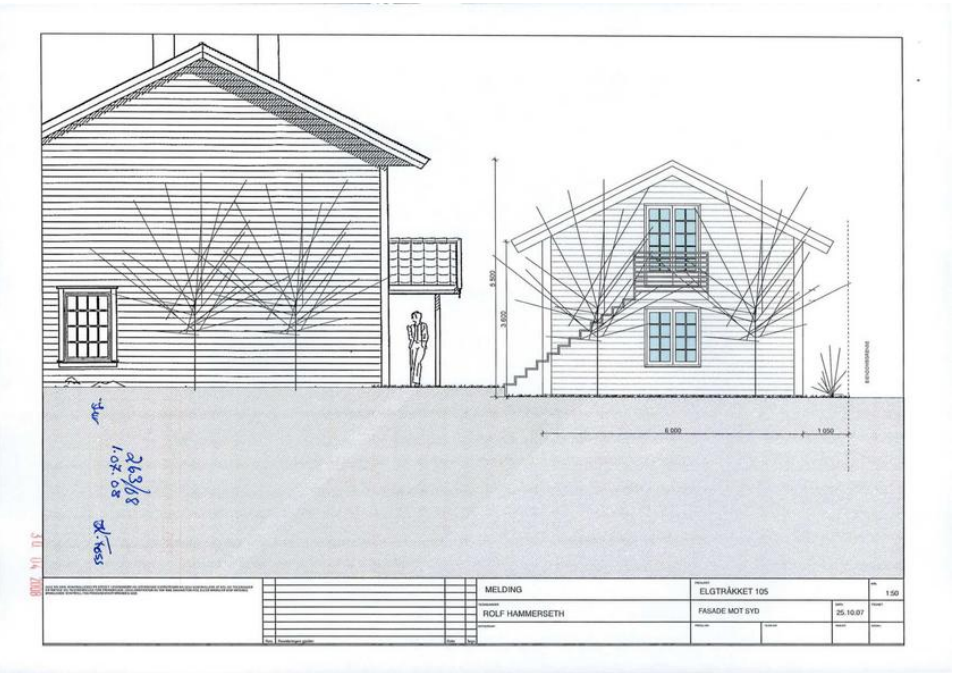

PLAN 1ETASJE
PLAN 2ETASJE
SNITT A – A
SNITT B – B
Enebolig i 2 etasjer
Mohagen boligområde
Roger Johansen
Planer og snitt
Serum
IdéHUS
SØRUM KOMMUNE
341/05
27.10.05

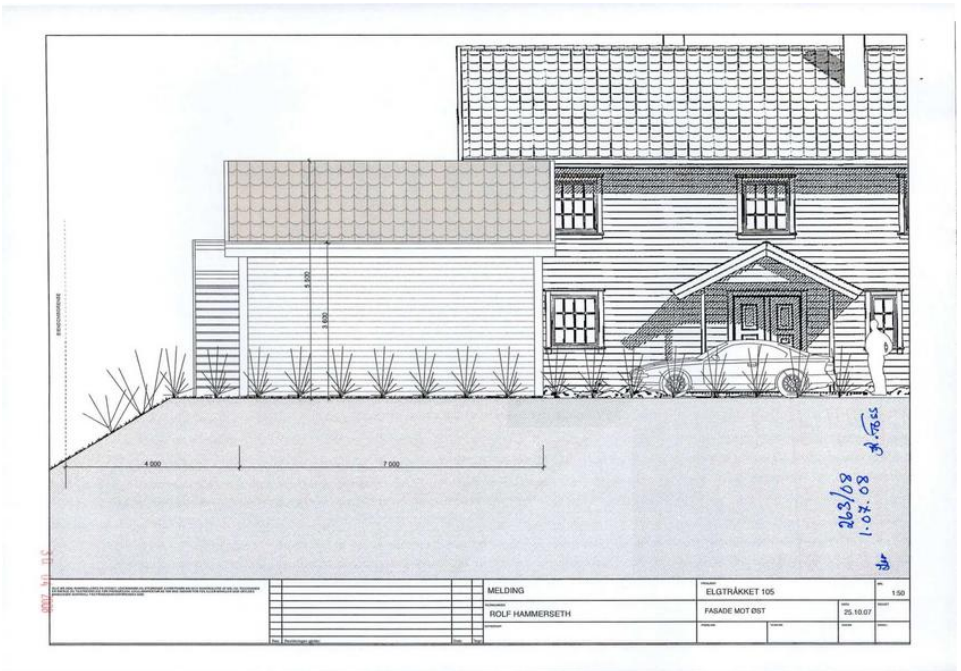

PLAN 1ETASJE
PLAN 2ETASJE
SNITT A – A
SNITT B – B
Enebolig i 2 etasjer
Mohagen boligområde
Roger Johansen
Planer og snitt
Serum
IdéHUS
ROGNSTAD VVS
SØRUM KOMMUNE
341/05
27.10.05

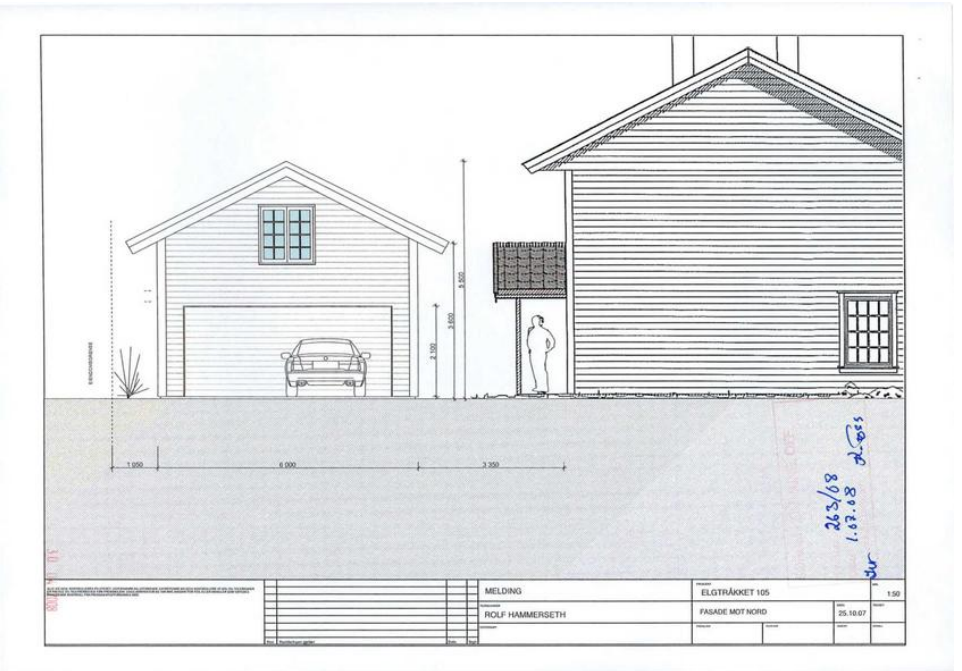

4.170
Takvinkel
26 grader
tilsvarende
bolig
2.200
200
2.400
3.600
3.900
200
5.600
200
1.050
6.000
3.350
MELDING
ELGTRÅKKET 105
ROLF HAMMERSETH
TVERRSNITT 1-1
25.10.07
1:50
30. 04. 2008

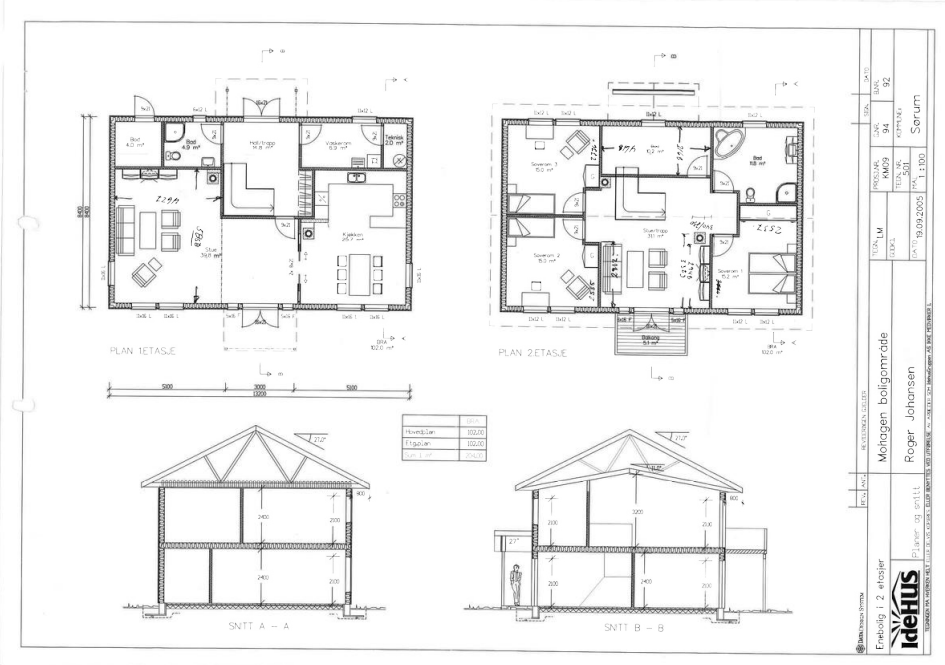

MELDING
ELGTRÅKKET 105
ROLF HAMMERSETH
PLAN
25.10.07
1:50
PLAN GARASJE
PLAN LOFTSBOD
Bod
Garasje
BYA : CA 42 m2
30. 04. 2008


7 000
4 000
MELDING
ELGTRÅKKET 105
1:50
ROLF HAMMERSETH
FASADE MOT VEST
25.10.07

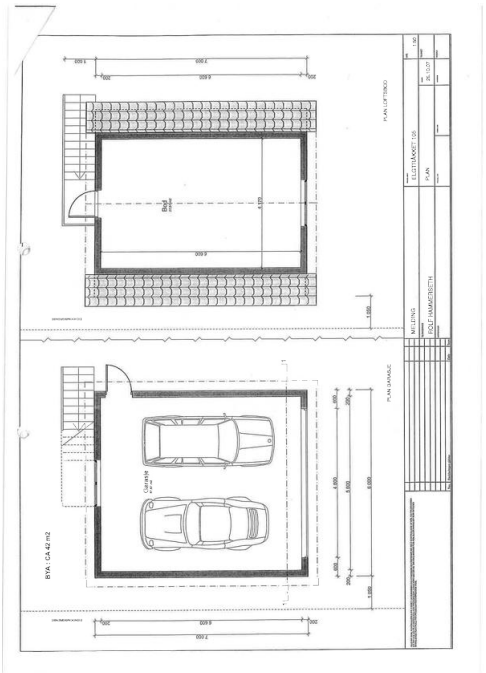

6 000
1 050
MELDING
ELGTRÅKKET 105
1:50
ROLF HAMMERSETH
FASADE MOT SYD
25.10.07

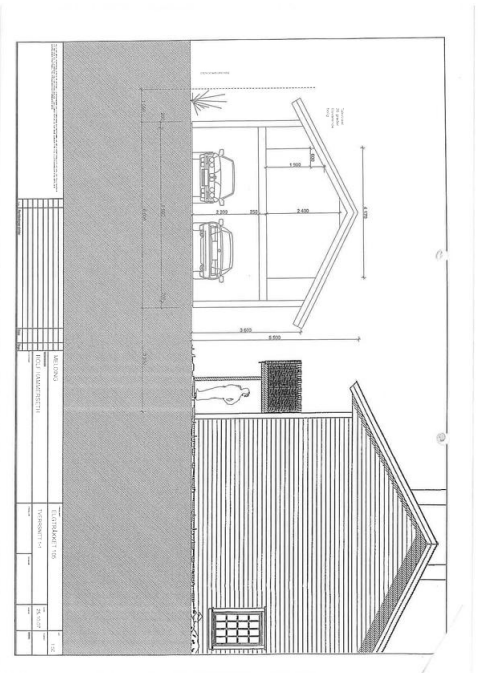

4 000
7 000
263/08
1.02.08
MELDING
ELGTRÅKKET 105
1:50
ROLF HAMMERSETH
FASADE MOT ØST
25.10.07


1 050
6 000
3 350
263/08
1.02.08
MELDING
ELGTRÅKKET 105
1:50
ROLF HAMMERSETH
FASADE MOT NORD
25.10.07


PLAN 1ETASJE
PLAN 2ETASJE
SNITT A – A
SNITT B – B
Enebolig i 2 etasjer
Mohagen boligområde
Roger Johansen
Planer og snitt
IdeHUS
Sarum
1:100
19.09.2005
KM09
94
92


Enebolig i 2 etasjer
Mohagen boligområde
Roger Johansen
Fasader
IdeHUS
Sarum
1:100
19.09.2005
KM09
94
92


PLAN LOFTBOD
PLAN GARAGE
BYA: CA 42 m2




Ny Situasjon
Rev. A.
PLAN 1ETASJE
PLAN 2ETASJE
SNITT A – A
SNITT B – B
Rev A: Gjelder
Mohagen boligområde
Roger Johansen
Sørum
IdeHUS

Geotekniske rapporter

Elgtråkket 105
24496 Notat RIG01
Vurdering av deformasjoner og stabilitet

Fylke: Akershus	Kommune: Lillestrøm	Sted: Frogner
Adresse: Elgtråkket 105	Gnr/bnr: 294/92	

Oppdragsgiver:	Rolf Hammerseth
Rapport:	24496 Notat RIG01
Rapporttype:	Geoteknisk notat
Stikkord:	Inklinometer, stabilitet
Euref UTM:	Sone 32V – Ø618870, N6656950

Rev.	Grunnlag	Dato	Saksbehandler	Kvalitetssikrer
00	Første utgave	29.08.2024	Kjetil G. Eppeland	Stian Kalstad
01	Konkretisering og informasjon fra befaring	16.09.2024	Kjetil G. Eppeland	Stian Kalstad

Sammendrag

Foreliggende notat presenterer resultater fra målinger av horisontaldeformasjoner i installerte inklinometerkanaler på Elgtråkket 105.

Den nyeste utførte målingen av inklinometerkanalene i august 2024, indikerer ingen større utvikling av horisontale deformasjoner i skråningen ved Elgtråkket 105. Det er ingen indikasjoner på bevegelser som antyder at skråningen er ustabil, verken fra målinger eller fra observasjoner under befaring. Det er tidligere anbefalt utbedring av skråningen siden utførte stabilitetsberegninger indikerer at skråningen er labil.

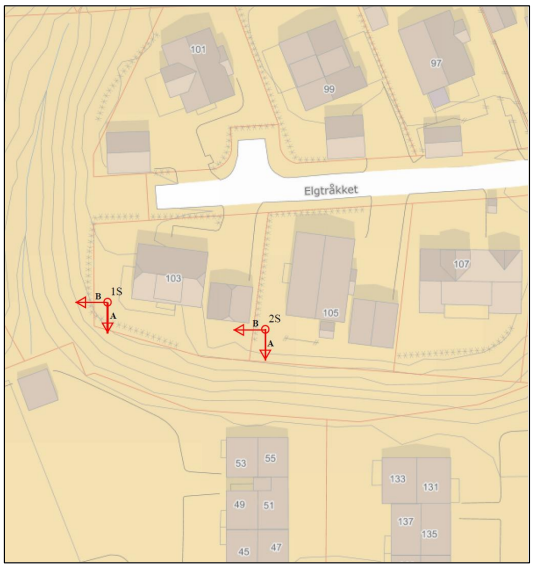
1 Innledning

Løvlien Georåd har tidligere utført stabilitetsvurderinger av skråningen nedenfor Elgtråkket 101 til 109 på Lindeberg i Lillestrøm kommune basert på utførte grunnundersøkelser i 2018. For å måle horisontale bevegelser i grunnen ble det i 2018 også installert 2 inklinometerkanaler, en ved Elgtråkket 103 og en ved Elgtråkket 105, se figur 1.1 for ca. plassering. Måleutstyret (inklinometeret) måler horisontaldeformasjonen av inklinometerkanalen i 2 retninger, A og B.

Det er utført målinger av inklinometerkanalene på følgende tidspunkt:

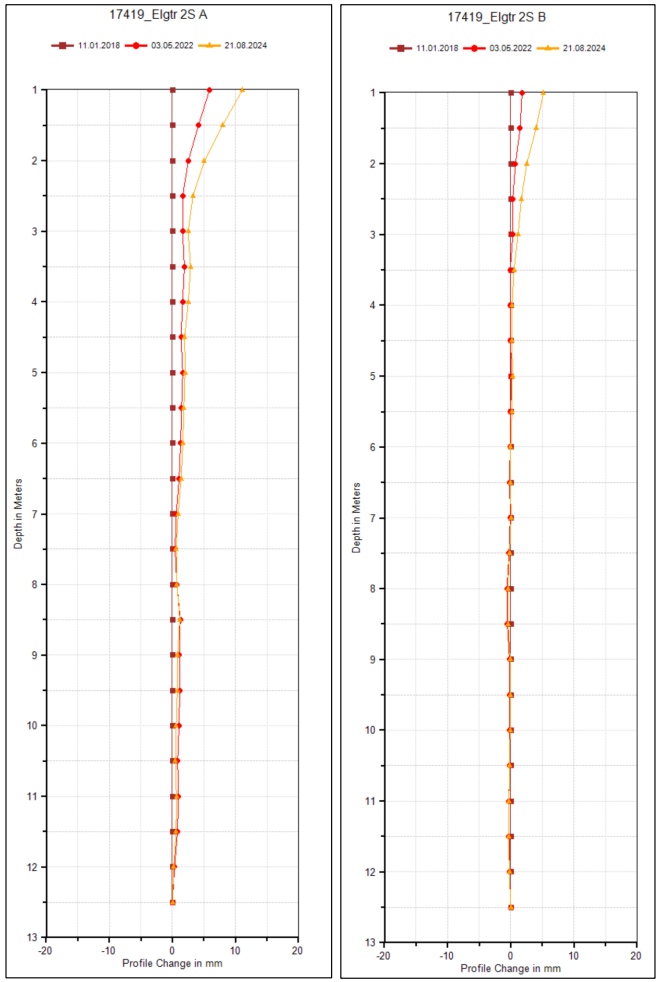
11.01.2018	1. måling (initialmåling, 0-måling)
20.03.2018	2. måling
15.05.2018	3. måling
10.10.2018	4. måling
11.12.2018	5. måling
27.01.2021	6. måling
03.05.2022	7. måling
21.08.2024	8. måling (kun 2S ved Elgtråkket 105)

Geotekniske vurderinger basert på deformasjonsmåling 1 til 5 er beskrevet i tidligere notat, se ref. [1]. Foreliggende notat presenterer resultater fra samtlige målinger utført ved Elgtråkket 105 (2S på figur 1.1).

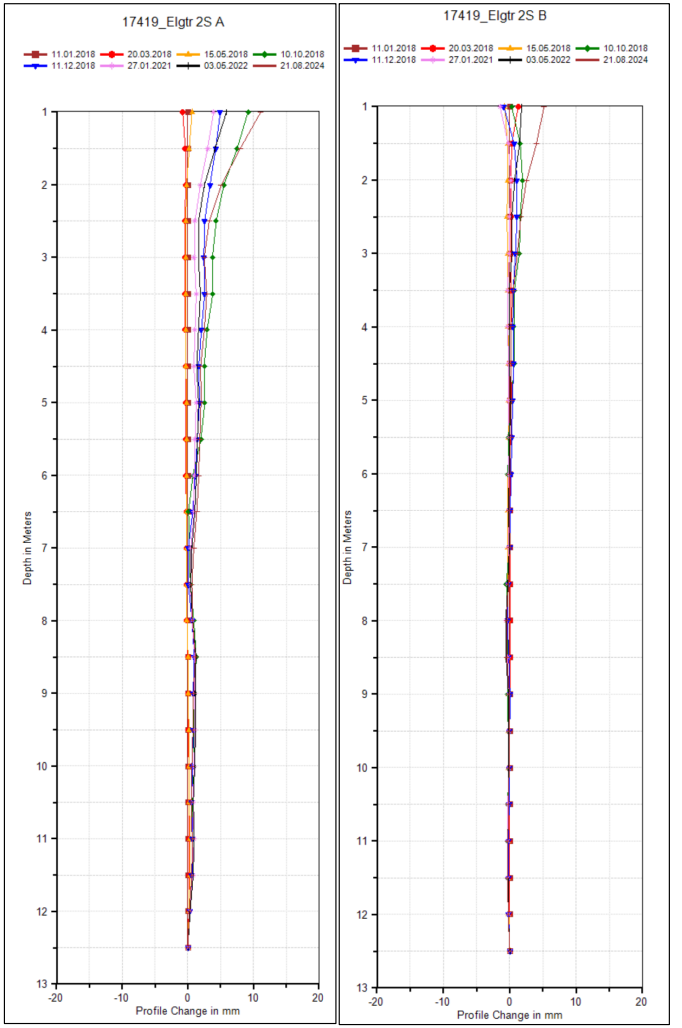


Figur 1.1 Plassering av inklinometerkanal 1S på Elgtråkket 103, 2S på Elgtråkket 105 og retning for målte profilendringer.

2 Målinger i inklinometerkanal 2S (ved Elgtråkket 105)



Figur 2.1 Profilendringer i A og B retning for inklinometerkanal nr. 2S (Elgtråkket 105). Siste 2 målinger mot initialmåling. Se figur 1.1 for plassering.



Figur 2.2 Profilendringer i A og B retning for inklinometerkanal nr. 2S (Elgtråkket 105). Viser samtlige målinger. Se figur 1.1 for plassering.

3 Befaring

Skråningen og området mellom skråningen og boligen på Elgtråkket 105 ble befart samtidig med innmålingen 21.08.24 av geotekniker Kjetil G. Eppeland. Det ble ikke observert skader eller sprekker på konstruksjoner (platting, mur) eller bygninger (bolig, garasje) som antyder at det er bevegelser i skråningen som påvirker konstruksjonene og bygningene ved skråningstopp. Det ble heller ikke observert utglidninger eller indikasjoner på større bevegelser i selve skråningen. Det er imidlertid liten tvil om at skråningen står bratt. Stedvis kan man se leire i skråningen som ikke er tildekket av vegetasjon, og ved befaringstidspunktet var det bløtt i skråningen, spesielt ved skråningsfot. Dette er ikke nødvendigvis negativt for skråningens stabilitet, men det indikerer at skråningen er etablert svært bratt og at det ikke er gjort synlige tiltak for å sikre skråningen mot overflateerosjon.



Figur 3.1 Bilder fra befaring 21.08.24.

4 Kommentar til måleresultater

Den nyeste utførte målingen av inklinometerkanalen i august 2024, indikerer ingen større utvikling av horisontale deformasjoner i skråningen ved Elgtråkket 105. Målingene gir ingen indikasjoner på bevegelser som antyder at skråningen er ustabil.

Sammenlignet med initialmålingen indikerer den nyeste utførte målingen horisontale deformasjoner på ca. 5 og 10 mm i hhv. retning sør og vest (figur 2.1). Ser man på samtlige utførte målinger (figur 2.2), ser man imidlertid at tilnærmet den samme horisontale deformasjonen mot sør også ble registrert i oktober 2018. Målt deformasjon var noe mindre i 2021 og 2022. De målte deformasjonene skyldes altså trolig ikke at skråningen siger i fallretningen, noe som har vært en bekymring for beboerne i boligene på toppen av skråningen.

Merk at inklinometerkanalen står ca. 3-4 meter bak skråningstopp ved Elgtråkket 105. Det kan derfor ikke utelukkes at det er mindre bevegelser/sig lokalt i skråningen som ikke fanges opp av de utførte målingene.

5 Stabilitetsvurdering

I 2019 ble det på oppdrag fra Sørum kommune utført stabilitetsvurderinger av skråningen nedenfor Elgtråkket 101 til 109, se ref. [1]. Stabilitetsberegninger av skråningen nedenfor Elgtråkket 105 viser at sikkerheten mot stabilitetsbrudd i skråningen ikke er tilfredsstillende. Det er målt variasjoner i poretrykket ved skråningen, og beregninger indikerer at skråningen er labil. Det er derfor anbefalt utbedring, f.eks. ved etablering av en motfylling. Sikringstiltakene er per dags dato ikke utført. Anbefalingen om å utføre disse gjelder fortsatt.

6 Referanser

[1] Løvlien Georåd AS, «17419 Notat RIG02. Sikringstiltak Elgtråkket. Geotekniske vurderinger av stabilitet og deformasjonmålinger,» 08.01.2019.


Elkontroll

Sørum Elektriske AS
Registrert El-Installatør



Elkontroll hovedbygning og garasje

Elgtråkket 105, 2016 Frogner

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8
Se egen separat el-termografi rapport iht. 405-1 nivå

Sjekklisten utført 24.03.2025
ID 1269018

Kunde:	Rolf Hammerseth
Kontroll utført av:	Martin Bahr
Kontrollforetak:	Sørum Elektriske AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	2	4	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	1	0	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	1	4	0

TG0 **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1 **TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak** TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2 **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3 **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innehold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Ingen feil ved sjekk av sikringsskap med termografi fotografering. anlegget ser ut til å være fra byggeår uten noen store oppgraderinger. Feil ble utbedret etter utført kontroll.

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Sørum Elektriske AS
firmapost@sorum-elektriske.no
63825575
Karoline eggensvei 8, 2016 Frogner

IK ansvarlig: Knut Hexeberg
firmapost@sorum-elektriske.no
97716970

Om rapporten

Kontroll dato: 24.03.2025
Neste kontroll: 24.03.2026

Sted: Elgtråkket 105 , 2016 Frogner
Gårds- og bruksnummer: 294/92
Bygningsnummer og bygningstype:
- 24934144 - Bolig
- 300010275 - Garasje

Nettsystem: TN 400 V
Kontrollobjekt: Hele anlegget
Forsikring: Tryg

Kontrollør

Martin Bahr
martinbahr@sorum-elektriske.no
475 06 300

Nivå på kontrollør:
NEK 400 Del 6 - 62 Periodisk kontroll

Kunde

Rolf Hammerseth
rh@acea.no
90086120

Elgtråkket 105
2016 Frogner

Ansvarlig person hos kunden:
Rolf Hammerseth
Rh@acea.no
90086120
Stilling: Boligeier

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: 2005
Referansenivå senere større ombygninger i senere år: Garasje 2018

Informasjon om elektrotermografi

Nivå A
405-1 sertifisert Elektro- termografering er utført og evt. avvik fremkommer i en egen rapport som er utarbeidet

TG1

Åpent el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
24.03.2025	**-**

ID 1269069 - [B] Elbil lader

Kommentar

Belastningen må sjekkes. Laderen bør ikke være innstilt på mer enn 13A på en 16A kurs ettersom det ikke skal belastes mer enn 80% av sikringen ved bruk av utstyr over lengre tid. Vi snakket med Defa charge om å stille ned ladestrømmen til 10-13A dette var mulig og vi utbedrer dette uke 14.2025



Bilde 1 Ingen kommentar

Lokasjon

Sikringsskap

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
24.03.2025	**24.03.2025**

ID 1269078 - [B] Overspenningsvern

Kommentar

Overspenningsvernet er av feil type



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 25. Beskyttelse mot overspenning
Installasjonen hadde montert feil type overspenningsvern

Lokasjon

Sikringsskap

Ansvarlig person for retting av avvik

Martin Bahr
martinbahr@sorum-elektriske.no
475 06 300
Firma: Sørum Elektriske AS

Kommentar ved lukking av avvik

Skiftet ut overspenningsvern til riktig type

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet **24.03.2025**

Avvik lukket **24.03.2025**

ID 1269089 - [C] Renhold

Kommentar

Mangel på renhold



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 9. Eier og brukeransvar
Sikringsskap/tavlen var ikke rengjort

Lokasjon

Sikringsskap

Ansvarlig person for retting av avvik

Martin Bahr
martinbahr@sorum-elektriske.no
475 06 300
Firma: Sørum Elektriske AS

Kommentar ved lukking av avvik

Rengjort

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet **24.03.2025**

Avvik lukket **24.03.2025**

ID 1269098 - [D] Kabel innføring åpen



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Innføring av kabler var ikke forskriftsmessig utført, det mangler nipler / skapmuffe
Innføringen som er beskrevet i bilde og bildekommentar på kabel / ledninger er ikke forskriftsmessig utført. Det mangler på innføringene nippel og / eller skapmuffe.

Lokasjon

Sikringsskap

Ansvarlig person for retting av avvik

Martin Bahr
martinbahr@sorum-elektriske.no
475 06 300
Firma: Sørum Elektriske AS

Kommentar ved lukking av avvik

Tettet med brannsikkert kitt

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet **24.03.2025**
Avvik lukket **24.03.2025**

ID 1269117 - [M] Lav volt belysning benk

Kommentar

Løse ledninger



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig festet
Kabel / ledning det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

Kjøkken

Ansvarlig person for retting av avvik

Martin Bahr
martinbahr@sorum-elektriske.no
475 06 300
Firma: Sørum Elektriske AS

Kommentar ved lukking av avvik

Installert kapsling for trafo og overflødig ledning

TG1

Lukket el-avvik

Avvik opprettet **24.03.2025**
Avvik lukket **24.03.2025**

ID 1269133 - [L] VVB



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16 Støpsel til stikkontakt VV bereder
Støpsel til stikkontakt for VV bereder har eller kan få varmegang, det er anbefalt i alle installasjoner og koble alle VV beredere fast, slik det er krav i boliginstallasjoner siden NEK 400 2010 ble utgitt. Om VV bereder ikke kobles fast uten støpsel, må kunden sjekke støpselet ukentlig og sjekke at det ikke er varmegang.

Lokasjon

Teknisk rom

Ansvarlig person for retting av avvik

Martin Bahr
martinbahr@sorum-elektriske.no
475 06 300
Firma: Sørum Elektriske AS

Kommentar ved lukking av avvik

Montert fast tilkobling av VVB

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
b. Sikringsstørrelse og kabeltverrsnitt	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
d. Kabelinnføring	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
e. Isolasjonsmåling	OK *Kommentar: 13.56Mohm*
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	OK *Kommentar: Jordfeil bryter montert foran hele anlegget PFIM-40/4/003-A. Testet ok*
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	OK
i. Jording og utjevning sikringsskap	OK
j. Jording og utjevning installasjon	OK *Kommentar: 0.21ohm på lengste strekket*
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
m. Lavvolt belysningsanlegg	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Spot belysning ok, det er montert bokser over spottere*
n. Funksjon av røykvarslere og test	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt) *Kommentar: Kunde benytter verisure alarm system*
o. Skjult varme	OK
p. Lading av elbil	OK
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
s. Dokumentasjon	OK *Kommentar: Kunde har all dokumentasjon i en mappe*
t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

Informasjonspunkter

Komfyrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappa.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappa.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektkrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjermer er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskjermer kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din famille dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

Behov for overspenningsvern

Informer om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og

kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røkvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.

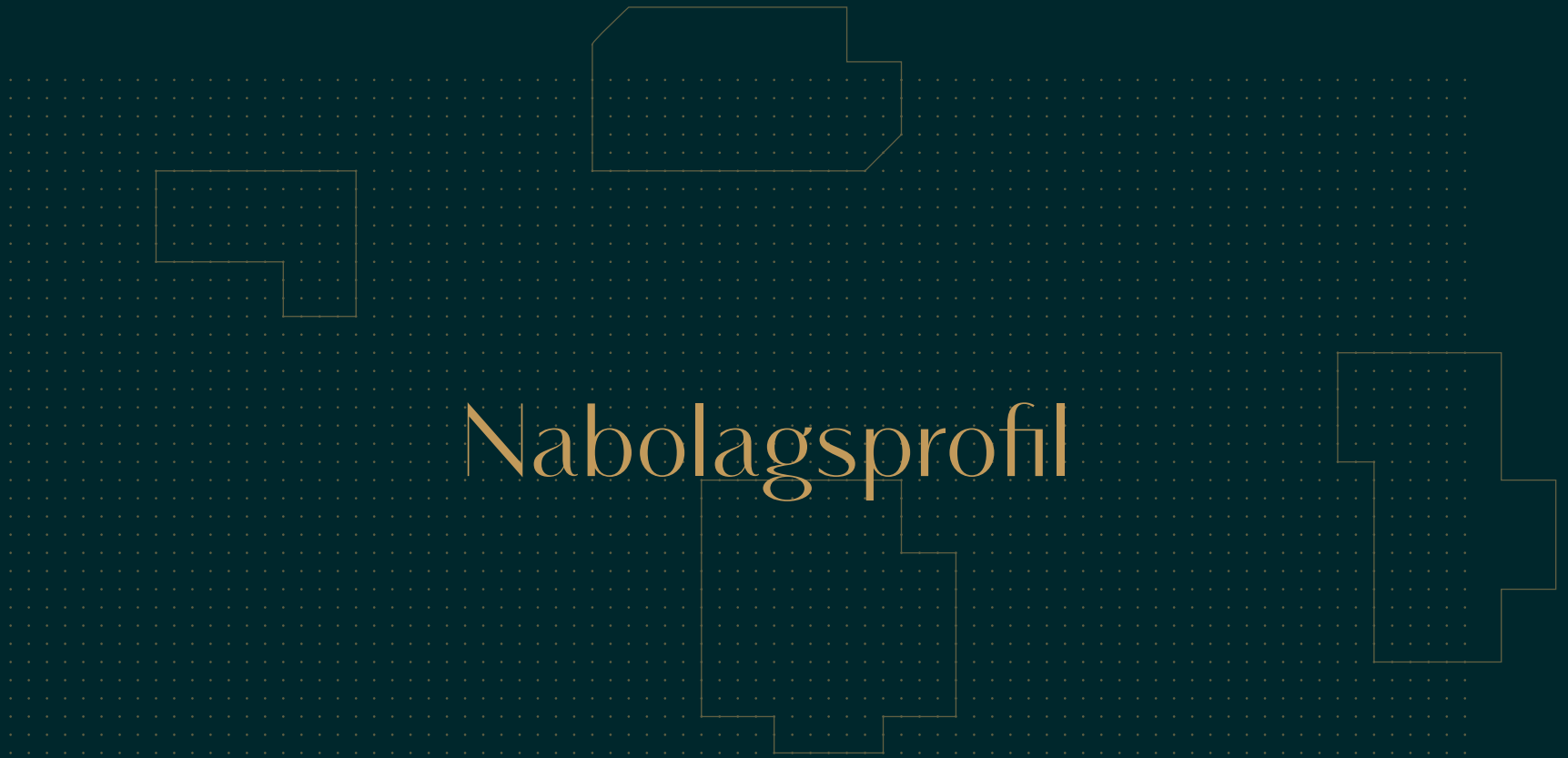
utstyr skiftes ut. Generell bransjeregel er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokalet el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slokkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.

Sørum Elektriske AS
Registrert El-Installatør

© Sørum Elektriske AS 2025


Nabolagsprofil

Elgtråkket 105

Nabolaget Lindeberg - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Frogner skole (1-10 kl.)	**6 min**
975 elever, 44 klasser	3.5 km
Vesterskaun skole (1-7 kl.)	**10 min**
199 elever, 13 klasser	6.8 km
Lillestrøm videregående skole	**17 min**
800 elever, 34 klasser	12.4 km
Skedsmo videregående skole	**18 min**
1000 elever	13.2 km

Offentlig transport

Lindeberg stasjon	**14 min**
Linje R13	1.2 km
Lindebergkrysset	**19 min**
Linje 425	1.7 km
Oslo Gardermoen	**19 min**

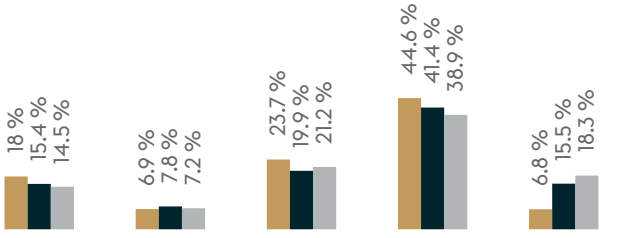
Barnehager

Lindeberg Fus barnehage (1-5 å...	**13 min**
65 barn	1.2 km
Frogner aktivitetsbarnehage (0...	**6 min**
32 barn	3.5 km
Brusletta barnehage (0-5 år)	**7 min**
66 barn	3.8 km

Dagligvare

Kiwi Frogner Lillestrøm	**6 min**
Nærbutikken Ullersmo Fengsel	**7 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lindeberg	1 434	558
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Lindeberg ballbane	13 min
Melvold skole	6 min
Centerklinikken	8 min
Nemus Fysio	8 min

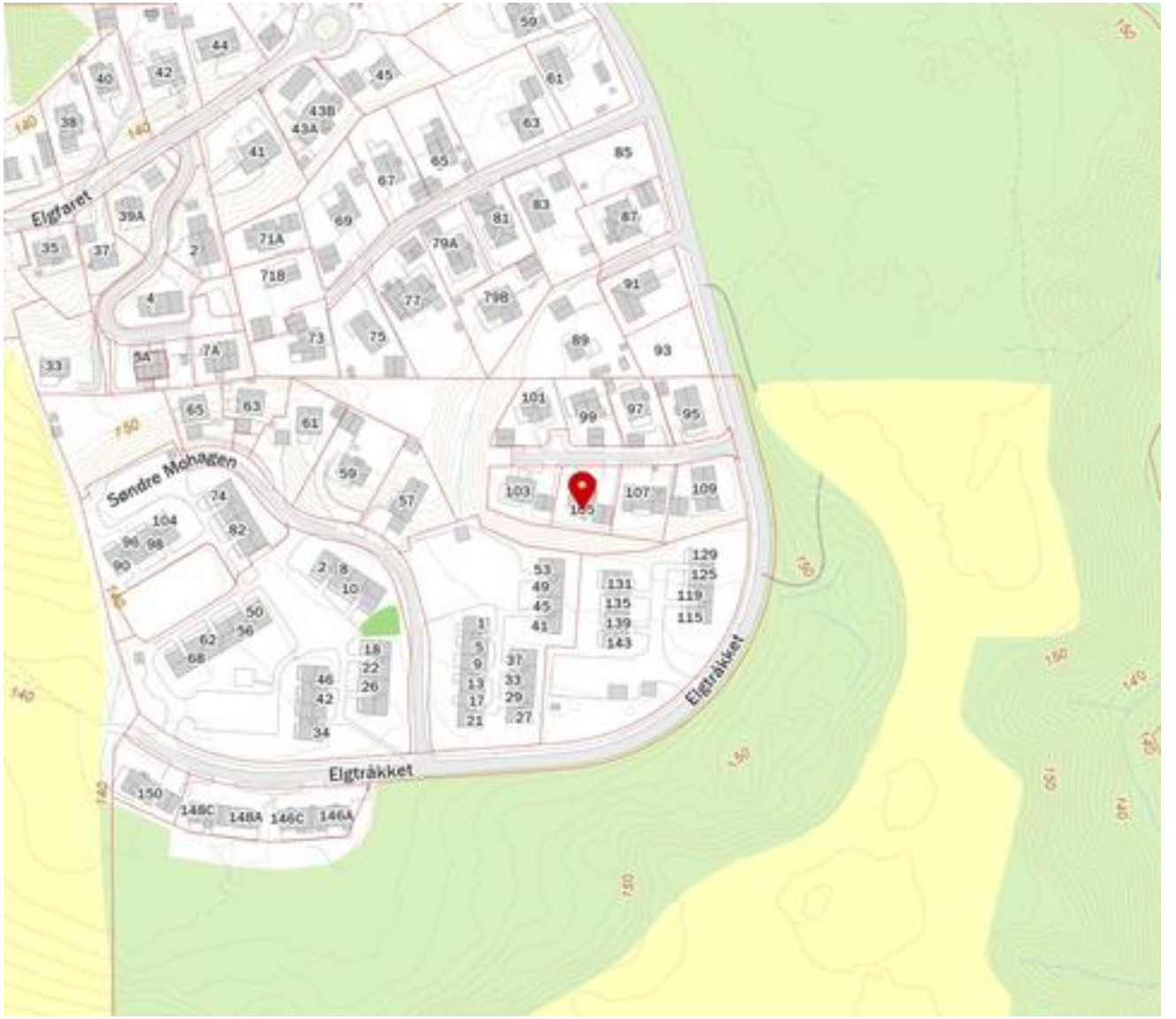
«Stille og rolig Behagelig nabolag. Nærhet til skog og mark. Kort vei til byer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Gateparkering
Lett 81/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm 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 Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, 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 boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

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

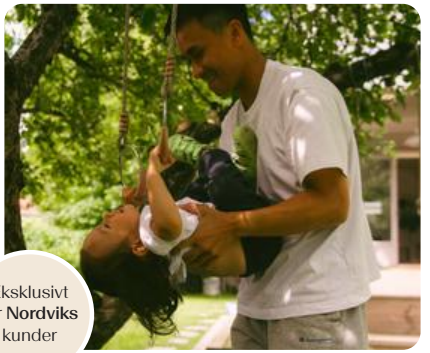
Kontakt

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 ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 60-0383/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Elgtråkket 105 2016 FROGNER

Betegnelse: Gnr 294, bnr 92 (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