NORDVIK

Sandbakkveien 49

4 soverom | 159 kvm | Enebolig



Velkommen til

Sandbakkveien 49

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Vedlegg
71	Egenerklæringsskjema
77	Andre vedlegg
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026









Nøkkelinformasjon

Velholdt og oppgradert enebolig med 4 soverom | Dobbelgarasje m/loft | Hage og solrike uteplasser | Populært boligfelt

Prisantydning	**7 650 000,-**
Omkostninger	**192 630,-**
Totalpris	**7 842 630,-**
BRA-i	**159 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1995**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

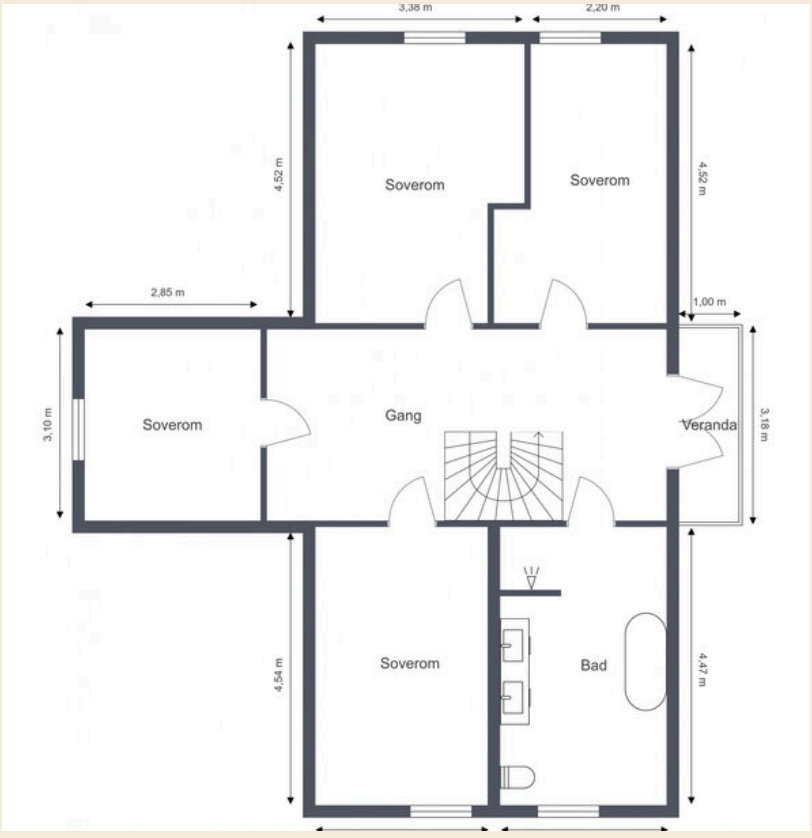
Velkommen til Sandbakkveien 49!
En velholdt og innbydende familiebolig, beliggende i et populært boligfelt på Vardeåsen med nærhet til alt. Eiendommen har en tomt med gode solforhold og flere lune uteplasser. Boligen fremstår som lys og harmonisk, med en gjennomtenkt planløsning og flere vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Det er parkering på gårdsplass og i dobbelgarasje med lagringsloft.

Boligen er fordelt over to etasjer. I første etasje finner du to pene stuer, et stort kjøkken med peisovn, et separat vaskerom samt et praktisk wc i tilknytning til entreen. I øvre etasje ligger boligens fire soverom samlet, sammen med et romslig bad. Boligen er påbygget i senere tid, hvor den ene stuen har fått utvidet areal, og det er etablert et ekstra soverom i andre etasje.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 82 kvm





2. Etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm


NEW YORK


I GOD FORM
A. ASBJØRNSEN










































Miele
NOVOTRONIC
T 7644 C
Miele


T
H I
S H O
M E I S
B L E S S
E D W I T H
L O V E L A U G
H T E R F R I E N
D S H | P A N D A C A T

































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0188/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Sandbakkveien 49, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 58, bnr 137 (ideell andel 1/1) / Gnr 58, bnr 49 (ideell andel 1/30) i Lillestrøm kommune

Selgere
Lillian Opheim
Tord Pettersen

Kjøpesum og omkostninger
7 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
191 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
192 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
212 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 842 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 862 330,- (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
1995

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 159 kvm
Totalt BRA: 159 kvm
TBA: 43 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 82 kvm.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 40 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 3 kvm.

Innhold
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, wc, vaskerom og bod.
2. etasje: Gang, bad, fire soverom.

Standard
1. E T A S J E
Entré
Boligen ønsker deg velkommen med et innbydende og overbygd inngangsparti, med en hyggelig sitteplass som gir et godt førsteinntrykk. Innvendig fremstår entreen lys og moderne med flislagt gulv. Det er gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe med speilfronter, som gir rikelig med plass til yttertøy og bidrar til en romslig romfølelse. Innerst i entreen finner du et praktisk WC-rom, et separat vaskerom og en liten bod under trappen til øvre etasje.

Stue
Stuen fremstår som lys og romslig med en åpen og innbydende planløsning. Flere vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og gir rommet en luftig atmosfære. Rommet byr på gode møbleringsmuligheter med både sofagruppe og avslapning. Varmekabler i gulv og varmepumpe gir ekstra komfort. Fra stuen er det direkte utgang til markterrassen og hagen, noe som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet.

Kjøkken
Pent kjøkken fra 2011 med glatte fronter og gode benkeplater i heltre gir et flott uttrykk. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, samt rikelig med skap-

og benkeplass. Kjøkkenøya gir ekstra arbeidsflate og fungerer som en naturlig samlingsplass. Kjøkkenet byr på en herlig peisovn som gir varme og hygge. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til den ene markterrassen som har god plass til et stort langbord.

Vaskerom & wc-rom
Vaskerommet fremstår som praktisk og funksjonelt med gode arbeidsflater og oppbevaringsplass. Rommet er utstyrt med utslagsvask og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmekabler i gulv gir økt komfort. WC-rommet er utstyrt med toalett og servant med underskap, som gir gode oppbevaringsmuligheter.

2. ETASJE
Bad
Delikat og romslig bad med moderne uttrykk og flislagte overflater. Badet er innredet med stilren baderomsinnredning med god oppbevaringsplass, speil med belysning og vegghengt toalett. Rommet er utstyrt med både dusjhjørne og badekar. Badet fremstår gjennomført og funksjonelt, med gode materialvalg og høy brukskomfort.

Soverom
Boligen har fire gode soverom med fine størrelser og gode møbleringsmuligheter. Rommene fremstår lyse og innbydende med delikate fargevalg. De øvrige rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Det finnes for øvrig en utvendig bod på 6 m².

Parkering
Boligen har parkering i dobbelgarasje på 32 m² med lagringsplass på loft, tilgang via utvendig trapp. Det er montert ladeboks i garasje. I tillegg er det plass til 3 biler på gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
- Montert varmepumpe
- Byttet gulv i hele huset - laminatgulv (stue, loftstue og soverom) og fliser (entré, vaskerom, bad)

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Strømmen El i 2011 og senere - bytte av sikringsskap.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? 2021.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert - gjennom kjøp av ny el-bil Renault Zoe.

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: Strømmen El.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: 2026.

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?
Byggesøknad 2014.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Fredrik Oseth Nordby

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Ventilasjon: Det er registrert svakt avtrekk i badet ved enkel test. Det er ikke luftespalte eller annen åpning for tilluft til badet. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato.

Avløpsrør: Det er ikke etablert stakeluke på avløpsrøret. Det er registrert treg avrenning på utslagsvasken ved enkel funksjonstest. Det er registrert avløpsrør med begrenset dimensjon i forhold til belastningen. Avløpsrørene er av eldre dato.

Vannledninger: Det er registrert korrosjon på vannrørene. Tettemu?er mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer

øker.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken: Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke. Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
NB: Tettemuffer settes på rør i rør på kjøkken vil bli installert.

Sanitærutstyr og ventilasjon (Toalettrom - 1. etasje): Vannrørene er av eldre dato.

Avtrekk (Vaskerom - 1. etasje): Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

Sanitærutstyr (Vaskerom - 1. etasje): Avløpet har treg avrenning ved testing. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
NB: Avløpet på vaskrom vil bli utbedret.

Sluk og tettesjikt/membran (Vaskerom - 1. etasje): Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Overflater (Vaskerom - 1. etasje): Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Veggene er kledd med malt strie, som er en eldre løsning og mindre motstandsdyktig mot fukt enn moderne våtromsmaterialer.

Avtrekk (Bad - 2. etasje): Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

Sanitærutstyr (Bad - 2. etasje): Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Sanitæranlegget er i stor grad bygget inn i konstruksjoner og er derfor ikke lett tilgjengelig for reparasjon eller utskifting. Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting under det innflisede badekaret.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 2. etasje): Det ene sluket er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring. Det foreligger
ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Overflater (Bad - 2. etasje): Det er registrert bom under enkelte fliser. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Det er registrert fuktskade i overflatene rundt avtrekkket, noe som viser at materialene har vært utsatt for fukt. Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl.

Tak/Loft: Det er observert fuktmerker enkelte steder på undertaket, særlig rundt tekniske gjennomføringer. Det er registrert tegn til kondensering i takkonstruksjonen. Det er registrert at isolasjonen i etasjeskilleren er ført helt ut i gesimsene slik at luftespalten delvis er blokkert. Det er registrert svertesopp på deler av undertaket.

Vinduer: Treverket har synlige sprekker. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Utvendig listverk ligger tett mot vannbordet uten tilstrekkelig klaring. Det er observert avflassing i overflatebehandlingen på vannbord. Det er reregistrert organiske vekster som vokser i enkelte vinduer.
NB: Vannbord blir pusset og utbedret.

Balkong/terrasse ol.: Det er registrert bom i fliser.

Terrengforhold: Takvann ledes ut nær bygningsmassen enkelte steder uten løsning som fører vannet videre bort fra huset. Terrenget inntil grunnmuren er tilnærmet flatt.

Yttervegg: Innfestningen i kledningen er flere steder for langt inn i treverket. Det er observert avflassing i malingen på deler av fasaden. Det er registrert vegetasjon tett inntil fasaden.

Taktekking: Det er registrert mose og begroing på taket. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Liftgardin kjøkken
- Taklampe loftstue
- Taklampe spisestue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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 har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Det er varmekabler i hele 1. etasje og på bad. Stuen har varmepumpe og peisovn.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 26 956 kWh / kr 24 267 (inkl. nettleie). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 13 496,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer henholdsvis kvartalsvis eller månedlig.

Årsprognosen for 2026 er satt til kr 20 276,-.

Velavgift
Boligen er tilknyttet velforening med pliktig medlemskap.

Eiendommen eier en ideell andel på 1/30 av gbnr. 58/49, som utgjør fellesareal organisert som realsameie.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 9 758,- pr år.
- Alarm fra Sector kr 534,- pr mnd.
- Internett fra Viken Fiber kr 1099,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 2 020,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Lillestrøm kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 909 896,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 639 585,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Water Circles Forsikring
Polisenr: 101103895

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 625 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en romslig og pent opparbeidet tomt på 625,6 kvm. Her får du en flott hage med gode solforhold og rikelig med boltreplass for både store og små. Tomten byr på flere hyggelige uteplasser, både overbygde og åpne, som legger til rette for avslapning og sosiale sammenkomster gjennom hele sesongen.

Eiendommen har en stor gårdsplass med belegningsstein og gode parkeringsmuligheter. Dobbelgarasje med lagringsloft gir rikelig med plass til både bil og oppbevaring. I tillegg medfølger en praktisk utebod på ca. 6 kvm, ideell for oppbevaring av hageredskaper, sykler og annet utstyr.

Matrikkelbrev fra Lillestrøm er vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et attraktivt og familievennlig område på populære Vardeåsen i Lillestrøm kommune. Den er plassert i en rolig gate, med kort vei til både lekeplass,

barneskole, barnehage og marka – et eldorado for barnefamilier.

Fra eiendommen er det gangavstand til Vardeåsen skole (1.–4. trinn). Det er også kort vei til Åsenhagen barneskole (1.–7. trinn) og Tæruddalen ungdomsskole (8.–10. trinn). I nærliggende områder finner du flere videregående skoler, blant annet OKS videregående skole, Lillestrøm videregående skole og Skedsmo videregående skole. Området har et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Nærmeste barnehage er Varden barnehage, som ligger i kort avstand fra boligen. Vardeåsen barnehage og Sorknes barnehage finnes også i nærområdet.

Eiendommen har nærhet til flotte tur- og friluftsområder. Marka ligger et steinkast unna, med fine turmuligheter i skogen rundt Vardefjellet. Det er også kort vei til Romeriksåsen, som byr på merkede løyper året rundt. I Tæruddalen finner du lysløype, og cirka to kilometer innover ligger populære Ringnestjerna – to idylliske vann med gode bade- og fiskemuligheter. Videre innover i marka finnes flere vann, stier, turhytter og oppkjørte skiløyper vinterstid.

Skedsmo svømmeklubb tilbyr svømmekurs og organisert trening ved Åsenhagen skole. Golfmuligheter finnes både på Hauger golfbane og i Lillestrøm. I Lillestrøm ligger også Nebbursvollen friluftsbad, med basseng, vannsklier og kiosk. Skedsmohallen tilbyr et bredt spekter av aktiviteter, blant annet ballidretter, friidrett, trening og kampsport. Det er også kort vei til treningssentre som Fresh Fitness, Avancia og Skedsmo CrossFit.

Dagligvarehandel kan blant annet gjøres på Meny, Kiwi og Rema 1000. Skedsmo senter ligger i nærheten og dekker de fleste behov. Senteret ble oppgradert for noen år siden og fremstår moderne, samtidig som det har et hyggelig nærmiljøpreg. Her finner du blant annet kafé, restauranter, dagligvare, apotek, Vinmonopol, kjedebutikker og nisjeforretninger. I tillegg er det kort kjøreavstand til både Lillestrøm sentrum og Strømmen Storsenter, som tilbyr et enda bredere servicetilbud.

Området har gode kollektivforbindelser med buss, og nærmeste busstopp ligger cirka 600 meter fra boligen. Her går det avganger mot Lillestrøm og Skedsmokorset. Fra Skedsmokorset bussterminal går det også busser til blant annet Oslo, Gardermoen, Nannestad og Sørumsand. Med bil tar det omtrent 7 minutter til Lillestrøm, 10 minutter til Strømmen Storsenter, 15 minutter til Oslo og 20 minutter til Oslo lufthavn, Gardermoen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 20.09.1995. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger for øvrig byggemelding for garasje datert 02.07.1997, og byggemelding for tilbygg og takløft med balkong datert 21.05.2010.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan, og nærliggende områder er regulert til samme formål og felles grøntareal.

I henhold til kommuneplan ligger eiendommen i område regulert til nåværende boligbebyggelse, og omkringliggende områder er regulert til samme formål samt nåværende friområde/naturområde og LNRF-areal (tiltak for stedb. næring).

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

Det er p.t. ingen reguleringsplanforslag som berører eiendommen.

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

23.11.1989 - Dokumentnr: 111259
Beskrivelse av heftelse: Bestemmelser om vann-/kloakkledninger, rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger, elektriske kraftlinjer, generende virksomhet, pliktig medlemskap i velforening m.v.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen

med gbnr. 58/22 i Lillestrøm kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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.

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 innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fullt oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto senest to virkedager før overtakelse.

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.

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. 62 400,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 153 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
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 1. mai 2026

Ansvarlig megler
Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

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.

Sandbakkveien 49

Skoler

Vardeåsen skole (1-4 kl.)	13 min	
105 elever, 8 klasser	1.2 km	
Åsenhagen skole (1-7 kl.)	7 min	
459 elever, 23 klasser	3.1 km	
Frogner skole (1-10 kl.)	7 min	
965 elever, 43 klasser	4.6 km	
Tæruddalen skole (8-10 kl.)	9 min	
386 elever, 18 klasser	4.3 km	
Lillestrøm videregående skole	16 min	
800 elever, 34 klasser	9.5 km	
Skedsmo videregående skole	17 min	
1000 elever	9.8 km	

Sport

Vardeåsen lekeplass	11 min
Heksebergåsen	12 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	19 min
Avancia Sport Center Skedsmoko...	6 min

Offentlig transport

Vardeveien	8 min	
Linje 360	0.7 km	
Frogner stasjon	8 min	
Linje R13	4.8 km	
Oslo S	26 min	
Totalt 24 ulike linjer	26.2 km	
Oslo Gardermoen	22 min	

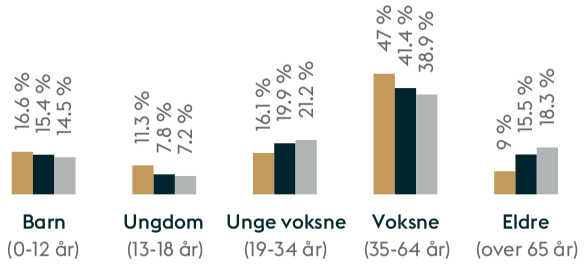
Barnehager

Sorknes barnehage (0-5 år)	6 min	
49 barn	0.5 km	
Romerike barnehage Varden (0-5...	11 min	
53 barn	0.7 km	
Vardeåsen barnehage (1-6 år)	13 min	
68 barn	1.2 km	

Dagligvare

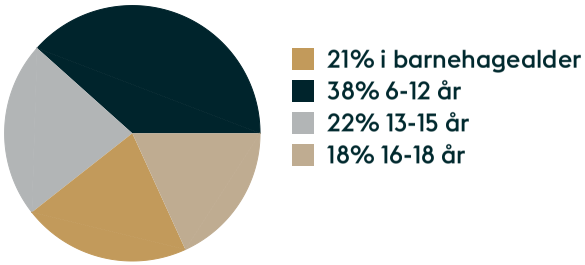
Kiwi Fjellbo	12 min
Kiwi Skedsmokorset	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Åsenhagen 12	434	150
Kommune: Lillestrøm	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



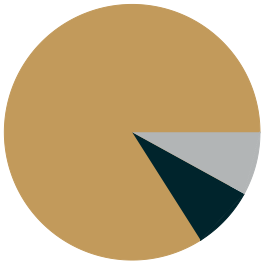
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Fjellbo	12 min
Kiwi Skedsmokorset	6 min

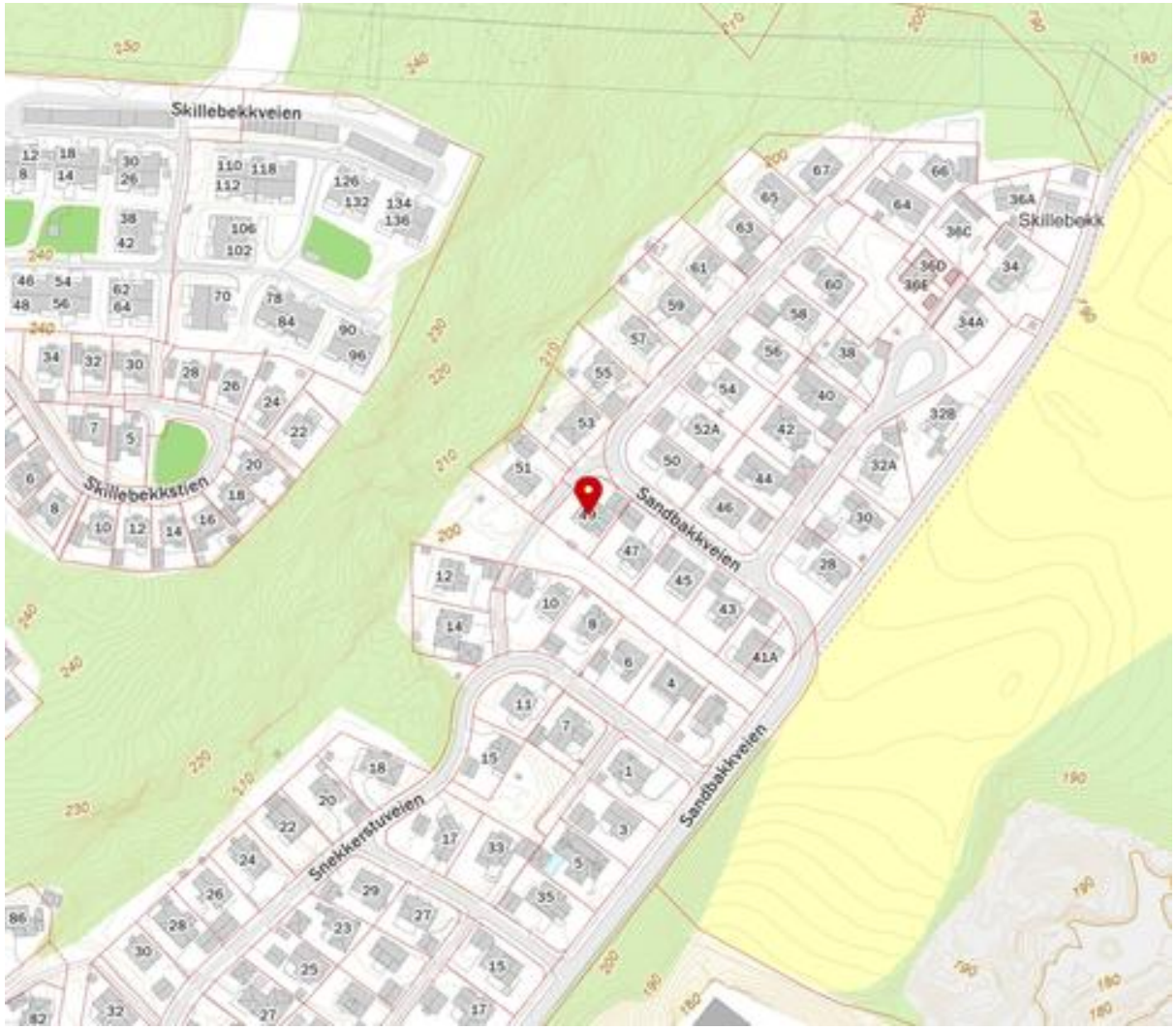
Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse



- 84% enebolig
- 8% rekkehus
- 8% annet



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 2026

Tilstandsrapport

Sandbakkveien 49, 2020 SKEDSMOKORSET

Rapportutkast – ikke for publisering eller deling

Enebolig | Byggeår: 1995 | BRA-i: 159 m²



Norske Boligrapporter NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 28.04.2026

Andre begrensninger: Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Boligen bærer preg av alder, bruksslitasje og avvik som krever tiltak. Det må påregnes kostnader knyttet til utbedringer og modernisering, både på kort og lengre sikt.

TG 2 – Vesentlige avvik (19)

Ventilasjon
Det er registrert svakt avtrekk i badet ved enkel test. Det er ikke luftespalte eller annen åpning for tilluft til badet. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato.

Avløpsrør
Det er ikke etablert stakeluke på avløpsrøret. Det er registrert treg avrenning på utslagsvasken ved enkel funksjonstest. Det er registrert avløpsrør med begrenset dimensjon i forhold til belastningen. Avløpsrørene er av eldre dato.

Vannledninger
Det er registrert korrosjon på vannrørene. Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken
Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke. Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

Sanitærutstyr og ventilasjon (Toalettrom - 1. etasje)
Vannrørene er av eldre dato.

Avtrekk (Vaskerom - 1. etasje)
Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

Sanitærutstyr (Vaskerom - 1. etasje)
Avløpet har treg avrenning ved testing. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

Sluk og tettesjikt/membran (Vaskerom - 1. etasje)
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Overflater (Vaskerom - 1. etasje)
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Veggene er kledd med malt strie, som er en eldre løsning og mindre motstandsdyktig mot fukt enn moderne våtromsmaterialer.

Avtrekk (Bad - 2. etasje)
Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

Sanitærutstyr (Bad - 2. etasje)
Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Sanitæranlegget er i stor grad bygget inn i konstruksjoner og er derfor ikke lett tilgjengelig for reparasjon eller utskifting. Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting under det innflisede badekaret.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 2. etasje)

Det ene sluket er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Overflater (Bad - 2. etasje)
Det er registrert bom under enkelte fliser. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Det er registrert fuktskade i overflatene rundt avtrekkket, noe som viser at materialene har vært utsatt for fukt. Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl.

Tak/Loft
Det er observert fuktmerker enkelte steder på undertaket, særlig rundt tekniske gjennomføringer. Det er registrert tegn til kondensering i takkonstruksjonen. Det er registrert at isolasjonen i etasjeskilleren er ført helt ut i gesimsene slik at luftespalten delvis er blokkert. Det er registrert svertesopp på deler av undertaket.

Vinduer
Treverket har synlige sprekker. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Utvendig listverk ligger tett mot vannbordet uten tilstrekkelig klaring. Det er observert avflassing i overflatebehandlingen på vannbord. Det er reregistrert organiske vekster som vokser i enkelte vinduer.

Balkong/terrasse ol.
Det er registrert bom i fliser.

Terrengforhold
Takvann ledes ut nær bygningsmassen enkelte steder uten løsning som fører vannet videre bort fra huset. Terrenget inntil grunnmuren er tilnærmet flatt.

Yttervegg
Innfestningen i kledningen er flere steder for langt inn i treverket. Det er observert avflassing i malingen på deler av fasaden. Det er registrert vegetasjon tett inntil fasaden.

Taktekking
Det er registrert mose og begroing på taket. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.

IU – Ikke undersøkt (2)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Vaskerom - 1. etasje)

Drenering

Helse, miljø og sikkerhet (5)

Rekkverk og håndløper
Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
Innvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.

Elektrisk anlegg
På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Radon
Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Utstyr på tak

Det er ikke montert snøfangere på hele taket.

Skred- eller flomfare

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Vurderinger

Taktekking

TG 2

Yttertaket er tekket med takstein. Undertaket er ukjent.
Tekkingen er ifølge eier fra byggeår.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert mose og begroing på taket.
  Konsekvens: Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

- Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.
  Konsekvens: Over tid vil ytre påkjenninger som sollys (UV-stråling), store temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige deler av taktekkingen er vurdert med tanke på svekkelser, helning, materialvalg, innfesting og overganger, vedlikeholdsnivå og opplyst alder.
På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden.
Konstruksjonen er undersøkt fra bakkenivået, som gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Yttervegg

TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurdering av registrerte avvik

- Innfestningen i kledningen er flere steder for langt inn i treverket.
  Konsekvens: Når spiker eller skruer sitter for dypt, oppstår det små fordypninger hvor vann lettere kan samle seg. Dette kan gjøre at treverket trekker til seg fuktighet, og over tid skade treverket. Forholdet bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å forebygge skader.

- Det er observert avflassing i malingen på deler av fasaden.
  Konsekvens: Svekket overflatebehandling reduserer treverkets beskyttelse mot vær og fukt. Over tid kan dette medføre at treverket trekker til seg fukt, som kan føre til skader, slik som råte. Det bør påregnes ny overflatebehandling.

- Det er registrert vegetasjon tett inntil fasaden.
  Konsekvens: Slik plassering kan gi økt fuktbelastning og redusert lufting bak kledningen, noe som over tid kan bidra til slitasje og økt risiko for råteskader i treverket. Det anbefales å holde vegetasjon på avstand fra fasaden for å redusere fuktpåvirkning og sikre normal levetid for kledningen.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Tak/Loft

TG 2

Yttertaket er i trekonstruksjon.
Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Enkel gangbane i deler av loftet.
Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.
Luftespalter langs møne.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er observert fuktmerker enkelte steder på undertaket, særlig rundt tekniske gjennomføringer.
  Konsekvens: Dette viser at treverket på et tidspunkt har vært utsatt for fuktpåvirkning, men det er usikkert når dette har oppstått og hva som er årsaken. Målinger med fuktmåler viste normale verdier på befaringstidspunktet, noe som tilsier at forholdet ikke var aktivt da. Fuktverdier i treverk kan imidlertid variere med klima- og værforhold. Områdene bør derfor følges opp, særlig etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting. Ved tegn til ny fukt anbefales kontroll og eventuell utbedring av tettinger rundt gjennomføringer.
- Det er registrert tegn til kondensering i takkonstruksjonen.
  Konsekvens: Dette kan ha sammenheng med forhold som luftlekkasjer, mangelfull isolasjon eller utilstrekkelig ventilasjon. Kondens kan over tid øke risikoen for fuktrelaterte skader. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og behov for eventuelle tiltak.
- Det er registrert at isolasjonen i etasjeskilleren er ført helt ut i gesimsene slik at luftespalten delvis er blokkert.
  Konsekvens: Dette gir redusert ventilasjon i takkonstruksjonen. Begrenset lufting kan føre til kondens og fuktpåvirkning, særlig i kalde perioder. For å oppnå tilfredsstillende lufting bør isolasjonen trekkes noe tilbake slik at fri luftespalte mellom isolasjon og undertak sikres.
- Det er registrert svertesopp på deler av undertaket.
  Konsekvens: Dette tyder på at konstruksjonen har vært utsatt for fukt over tid, ofte som følge av luftlekkasjer eller begrenset ventilasjon. Svertesopp bryter normalt ikke ned treverket, men viser at fuktforholdene har vært høye - som kan legge til rette for andre skader. Forbedring av ventilasjon eller tetting bør vurderes.

Vurderte forhold og avgrensninger

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer og ventilering/lufting av konstruksjonen. Merk at, mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelige å oppdage og varierer med årstid/vær. Bæreevne/dimensjonering er ikke vurdert. Undersøkt fra: Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering

IU

Boligen er oppført med støpt plate på mark, uten synlig fuktsikring.

Vurderte forhold og avgrensninger

Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

Grunnmur/fundament

TG 1

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss. Større deler av muren er skjult for inspeksjon.

Terrengforhold

TG 2

Terrenget rundt boligen er relativt flatt.

Eier opplyser at det er etablert en drensgrøft under boligen som skal lede vann til en kum. En slik løsning skal bidra til å samle opp og avlede vann fra grunnen, slik at fuktbelastningen mot konstruksjonen reduseres. Utførelsen er ikke nærmere kontrollert, og funksjon og kapasitet er derfor ikke verifisert i denne befaringen.

Vurdering av registrerte avvik

- Takvann ledes ut nær bygningsmassen enkelte steder uten løsning som fører vannet videre bort fra huset.
  Konsekvens: Dette gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, og kan over tid øke muligheten for fuktinntrenging. Det anbefales å etablere løsning som leder vannet bort fra bygningen.
- Terrenget inntil grunnmuren er tilnærmet flatt.
  Konsekvens: Dette gir redusert avrenning av regn- og overflatevann, slik at fuktbelastningen på grunnmur og drenering kan bli større enn forutsatt. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrenging. Det anbefales å etablere fall fra bygningen.

Vurderte forhold og avgrensninger

Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert. Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurdering av registrerte avvik

- Treverket har synlige sprekker.
  Konsekvens: Sprekker oppstår ofte som følge av normal værslitasje, men kan redusere beskyttelsen mot fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje dersom vedlikehold ikke utføres.
- Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking.
  Konsekvens: Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.
- Utvendig listverk ligger tett mot vannbordet uten tilstrekkelig klaring.
  Konsekvens: Manglende avstand kan føre til at fukt blir stående mellom flatene, noe som over tid kan gi økt fuktpåvirkning, skader og behov for vedlikehold av treverket.
- Det er observert avflassing i overflatebehandlingen på vannbord.
  Konsekvens: Når beskyttelsen svekkes blir metallet mer utsatt for vær og fukt, noe som over tid kan føre til rust og redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres.
- Det er reregistrert organiske vekster som vokser i enkelte vinduer.
  Konsekvens: Slike vekster kan gjøre det vanskelig å åpne og lukke vinduene, og over tid bidra til fuktholdig miljø, mekanisk påvirkning og påfølgende skader på karm, ramme og eventuelle overflatebehandlinger. Det anbefales å fjerne vegetasjonen fra vinduene og holde området fritt for nye vekster for å sikre normal funksjon og begrense videre slitasje.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Ytterdør i tre, uten datomerking.

Terrasse/balkongdørenne er produsert i 1995 og 2010.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ytterdøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 2

Platting i betongkonstruksjon, målt til ca. 19 m².

Platting i betongkonstruksjon, målt til ca. 21 m².

Himmelretning: Sørvest.

Veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 3 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,93 meter.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert bom i fliser.
  Konsekvens: Dette betyr at enkelte fliser ikke har full kontakt med underlaget. Slike hulrom kan gjøre flisene mer utsatt for sprekker eller at de løsner ved belastning. Forholdet innebærer normalt ikke en umiddelbar skade, men det må påregnes vedlikehold eller utskifting av berørte fliser over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

Terrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.
Veranda er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeåret.

Eier opplyser at badets overflater ble oppgradert i 2015.

Bad - 2. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Panelte overflater i himlingen.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert bom under enkelte fliser.
  Konsekvens: Forholdet tyder på svekket vedheft og bevegelser i underlaget, og kan over tid føre til videre skadeutvikling, slik som sprekker og løse fliser.
- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
  Konsekvens: Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
  Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.
- Det er registrert fuktskade i overflatene rundt avtrekkket, noe som viser at materialene har vært utsatt for fukt.
  Konsekvens: Fuktpåvirkning kan føre til misfarging og svekkelse av materialer, og gir økt risiko for videre skade dersom årsaken ikke avklares. Nærmere undersøkelser og utbedring av årsak må påregnes.
- Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl.
  Konsekvens: Dersom dør og karm ikke er fuktbestandige, kan dette over tid føre til økt slitasje og oppfukting. Løsningen innebærer noe høyere risiko for fuktrelaterte skader enn ved plassering utenfor våtsone.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Det ene sluket er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring.
  Konsekvens: Når sluket ikke er lett tilgjengelig, blir vedlikehold mer krevende og eventuelle avvik kan være vanskeligere å oppdage. Forholdet gir noe økt risiko for redusert avrenning over tid dersom sluket ikke følges opp.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.
  Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.
- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
  Konsekvens: Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og badekar.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.
  Konsekvens: Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.
- Sanitæranlegget er i stor grad bygget inn i konstruksjoner og er derfor ikke lett tilgjengelig for reparasjon eller utskifting.
  Konsekvens: Eventuelle arbeider kan kreve åpning av vegger, gulv eller innredning, noe som kan medføre økte kostnader.
- Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting under det innflisede badekaret.
  Konsekvens: Uten ventilasjon kan fuktig luft bli stående i konstruksjonen, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning. Det anbefales å etablere ventilasjon slik at området kan tørke ut og kontrolleres.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 2. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel i vinduet.

Vurdering av registrerte avvik

- Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.
  Konsekvens: Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

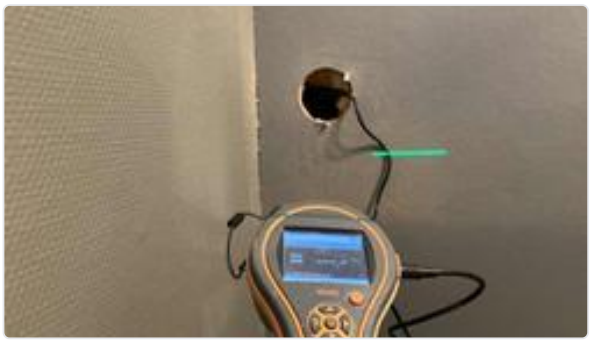
Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat

Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

Vurderte forhold og avgrensninger

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.



Vaskerom - 1. etasje - Om rommet

Vaskerommet er fra byggeåret.

Vaskerom - 1. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv. Strie på veggenes overflater og panelte overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 10 mm.

Vurdering av registrerte avvik

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm.
  Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
  Konsekvens: Ved normal bruk kan vann bli liggende på gulvet. Dette gir økt fuktbelastning, som over tid kan føre til slitasje og økt risikc for fuktrelaterte skader.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
  Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.
- Veggene er kledd med malt strie, som er en eldre løsning og mindre motstandsdyktig mot fukt enn moderne våtromsmaterialer.
  Konsekvens: Ved fuktbelastning kan overflaten lettere påvirkes, noe som gir noe høyere risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vaskerom - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.
  Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.
- Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.
  Konsekvens: Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye rørføringer og tettesjikt må påregnes.
- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
  Konsekvens: Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vaskerom - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av registrerte avvik

- Avløpet har treg avrenning ved testing.
  Konsekvens: Dette kan tyde på begynnende tilstopping i sluk eller rør, eller redusert kapasitet i avløpssystemet. Forholdet kan gi noe redusert funksjon og bør følges opp ved behov, for eksempel med rensing av sluk eller kontroll av rør.
- Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
  Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vaskerom - 1. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet og i vinduet.

Vurdering av registrerte avvik

- Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.
  Konsekvens: Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vaskerom - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.



Toalettrom - 1. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 2

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Luftepalte under dør.
Sanitærutstyr: Servant og klosett.

Vurdering av registrerte avvik

- Vannrørene er av eldre dato.
  Konsekvens: Når rør blir gamle, øker faren for slitasje, lekkasjer og redusert driftssikkerhet. Det er ikke registrert konkrete feil ved befaringen, men det må påregnes høyere risiko for lekkasje og behov for utbedringer eller utskifting enn for nyere rør.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av naturstein.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.
  Konsekvens: Eldre rør har generelt høyere risiko for lekkasjer enn nye installasjoner. Hvor lenge rørene vil fungere videre kan ikke fastslås, men vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.
- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
  Konsekvens: Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert korrosjon på vannrørene.
  Konsekvens: Over tid kan korrosjonen utvikle seg og føre til lekkasjer. Tilstanden bør holdes under oppsikt, og utbedring kan bli nødvendig dersom forholdet utvikler seg.
- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
  Konsekvens: Tettemuffen skal tette rundt innerøret slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Når muffe mangler, kan lekkasjevann i stedet renne ut i konstruksjonen. Dette kan gi fuktskade - hvis en lekkasje skulle oppstått.
- Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
  Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Der det er rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk også kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området – for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke etablert stakeluke på avløpsrøret.
  Konsekvens: En stakeluke er et inspeksjons- og renspunkt som gjør det mulig å åpne røret ved behov for rensing eller ved tilstopping. Når slik tilgang mangler, blir det mer krevende å utføre vedlikehold og å utbedre eventuelle blokkeringer. Dette kan medføre mer omfattende arbeid og høyere kostnader dersom avløpet tetter seg. Det anbefales å kontakte en rørlegger for en vurdering av tiltak.
- Det er registrert treg avrenning på utslagsvasken ved enkel funksjonstest.
  Konsekvens: Forholdet kan normalt skyldes blant annet manglende rensing av avløp eller underdimensjonerte rør, men nøyaktig årsak er ukjent. Dette kan påvirke daglig bruk, og det anbefales at rørlegger undersøker forholdet nærmere.
- Det er registrert avløpsrør med begrenset dimensjon i forhold til belastningen.
  Konsekvens: Dette kan gi treg avrenning ved samtidig bruk av flere tappesteder, og kan over tid føre til økt slitasje på rørsystemet. Forholdet bør vurderes nærmere.
- Avløpsrørene er av eldre dato.
  Konsekvens: Rørene har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter øker. Utskifting må påregnes over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via spalteventiler i vinduer.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert svakt avtrekk i badet ved enkel test.
  Konsekvens: Når ventilasjonen er begrenset, blir fuktig luft værende lenger i rommet etter bruk. Dette kan gi økt fuktbelastning og lengre tørketid på overflater. Forbedring av ventilasjonen bør vurderes.
- Det er ikke luftespalte eller annen åpning for tilluft til badet.
  Konsekvens: Når rommet har avtrekk, må det også være tilførsel av luft for at ventilasjonen skal fungere. Manglende tilluft kan gi svakere ventilasjon og lengre tørketid etter bruk.
- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
  Konsekvens: Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.
- Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato.
  Konsekvens: På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmesentraler

TG 1

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:
Når var anlegget nytt? 2025.
Når det sist var service på anlegget? Det er ikke nødvendig med service enda.

Vurderte forhold og avgrensninger

Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2013.

Vurderte forhold og avgrensninger

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Ja**
- Dato for el-tilsyn: **26.01.2022**
- Referanse: **5233312**
- Arbeid utført etter tilsyn: **Ja**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Siden boligen har utført el-tilsyn for mindre enn fem år siden, er det ikke gjennomført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er strengt regulert, med krav til både teknisk utførelse og kompetanse hos utførende. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre el-kontroll.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Det mangler samsvarserklæring på montering av elbillader.

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Da det mangler samsvarserklæring, bør anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2011	Bytte av jordfeilbrytere og fotoceller samt rehabilitering av sikringsskap.
2022	Utbedring av elvia rapport. Opplegg til ny 4veis på soverommet for tv etter avtale.

Arealer

Totalt areal

Alle bygninger

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
197 m²	**159 m²**	**38 m²**	**-**	**43 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Enebolig (Byggeår: 1995)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
2. etasje	77 m²	-	-	**77 m²**	3 m²
1. etasje	82 m²	-	-	**82 m²**	40 m²
Sum Enebolig	**159 m²**	**-**	**-**	**159 m²**	**43 m²**

Romfordeling

2. etasje	BRA-i: Bad, Gang, Fire soverom
1. etasje	BRA-i: Bod, Stue, Entré, Toalettrom, Kjøkken, Vaskerom

Garasje (Byggeår: 2001)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	32 m²	-	**32 m²**	-
Sum Garasje	**-**	**32 m²**	**-**	**32 m²**	**-**

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Garasje

Utebod

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	6 m²	-	**6 m²**	-
Sum Utebod	**-**	**6 m²**	**-**	**6 m²**	**-**

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Luft-til-luft varmepumpe er montert.
Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
Varmekabler i 1.etasje og bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og flis.
Vegger: Panelte overflater.
Himling: Panelte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,37 meter ved stikkprøve i stuen i 1.etasje og gangen i 2.etasje.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2011.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i heltre
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Sidebygning

En garasje i enkel trekonstruksjon. Betongdekke. Yttervegger er kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein

En utebod i enkel trekonstruksjon. Yttervegger er kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Bygningene er en enkel side bygning og er enkelt beskrevet, men ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2025	Montering av varmepumpe Kommentar: Faktura er fremvist.	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Andre åpenbare ulovligheter

I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.
I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i begge etasjene.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Rekkverk og håndløper

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Innvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.
Konsekvens: Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Konsekvens: Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Utstyr på tak

Det er ikke montert snøfangere på hele taket.

Konsekvens: Der snøfangere mangler, kan snø og is rase ned og medføre fare for skade på mennesker, dyr, bygning eller eiendeler.

Skred- eller flomfare

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Konsekvens: Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Sandbakkveien 49, 2020 SKEDSMOKORSET**

Matrikkel: **3205-58/137/0/0**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Lillian Opheim og Tord Pettersen**

Kunde: **Lillian Opheim**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **28.04.2026**

Tilstede ved befaring: **Lillian Opheim (Kunde), Fredrik Nordby (Sakkyndig)**

Rapportdato: **29.04.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 9585786
www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

Fredrik Nordby
Fagskoleingeniør
E-post: fn@norskeboligrapporter.no
Tlf: 95421650

Norske Boligrapporter

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringtidspunktet. Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav.

Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

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

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

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tord Pettersen	9578-5998-4-976498	2026-04-28 14:42:06
Lillian Opheim	9578-5993-4-3994379	2026-04-26 21:58:06

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. apr. 2026

Oppdragsnummer
60-0188/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandbakkveien 49, 2020 SKEDSMOKORSET

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Lillian Opheim, Tord Pettersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 1995

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: 101103895
Forsikret i: Water Circles Forsikring

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?
Nei

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

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: Strømmen El i 2011 og senere - bytte av sikringsskap

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2021

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert - gjennom kjøp av ny el-bil Renault Zoe

---

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: Strømmen El

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

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

Eventuell kommentar: Har ikke kjeller

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?

Nei

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

Nei

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.

Nei

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?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2026

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? Byggesøknad 2014

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

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0188/26

enova

Energiattest



Adresse **Sandbakkveien 49, 2020 SKEDSMOKORSET**	
Dato for energimerking **27.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287020**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19332780**
Gårdsnummer **58**	Bruksnummer **137**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1995**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **158,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **156,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **182,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **200,60 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 293 kWh**



Sandbakkveien 49, 2020 SKEDSMOKORSET

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Sandbakkveien 49, 2020 SKEDSMOKORSET

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

SKEDSMO KOMMUNE
-møtestedet på Romerike

LILLIAN OPHEIM OG TORD PETTERSEN
SANDBAKKVEIEN 49
2020 SKEDSMOKORSET

Deres ref. og dato

Vår ref. og dato

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for:

Arbeidets art: Bolighus B.sak nr. 47/95

Byggherre: Lilian Opheim og Tord Pettersen

Byggeadr.: Sandbakkveien 49 G.nr: 58 B.nr: 137

Byggets grunnflate: 79 m² Ant.etg: 2 Ant. leil.: 1

Bruksareal: 140 m² Brutto gulvareal: ------ m²

Tatt i bruk: 19.09.95

ANMERKNINGER:

-2 stk. Skorsteinene type "Icokærn" er kontrollert med inspeksjonskamera og funnet iorden, men det manglet en takstige og sklisikring for stigen.
-Det manglet tilluft til baderom, det må ordnes med luftespalte underkant dør.
-Utvendig stoppekranskilt ikke montert,og lufteledningen for avløpsanlegget ikke ført over tak.
-Korrigert situasjonskart m/målsatt skisse av kummer innsendes.
-Husnummerskilt, røykvarsler og brannslukningsutstyr ikke montert.
-Noen småarbeider igjennstår.

GJENSTÅENDE ARBEIDER MÅ UTFØRES OG FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDES INNEN 3 MÅNEDER FRA DATO.

Skedsmo Bygningsråd, den 20.09.95 .

Svein Bangsund
Bygningssjef

Alex Alexandersen
Avdelingsingeniør

Kopi til: Driftsavdelingen
Feiermesteren
Ansvarshavende
Sanitærinstallatør

Postadresse:	Besøksadresse:	Sentralbord:	Telefax:	Bankgiro:	Postgiro:
Postboks 313, 2001 Lillestrøm	Jonas Liesgt. 18, 2000 Lillestrøm	63 89 01 00	63 89 05 90	7101.05.02572	0805 5348503

SAKSFRAMLEGG
Skedsmo kommune

Arkivsaksnr:	97/4 522	Utv.saksnr:	Å DS 97/169
Sakstittel:	Sandbakkveien 49-garasje		
Utvalg:	Bygningsrådet	Saksbehandler:	TBYG.TBYG.ELS
Møtedato:	26.05.97.		

BEH:	UTVALG:	UTV.SAKSNR	MØTEDATO:
1	Bygningsrådet	97/169	17.06.97

Saksbehandler: Ellen A. Stebekk DS

Sandbakkveien 49 - Oppføring av garasje - 35m2

TILTAKSHAVER:	Tord Pettersen, Sandbakkveien 49, 2020 Skedsmokorset
SØKER:	Tord Pettersen, Sandbakkveien 49, 2020 Skedsmokorset
EIENDOM:	58/137, Sandbakkveien 49

1. Bakgrunn

1.2. Vedlegg i saken
Søknad med situasjonsriss og tegninger, mottatt 14.05.97.

1.3. Tidligere vedtak
Reguleringsplan for Vardeåsen.

1.5. Faktaopplysninger
Søknaden gjelder oppføring av garasje. Avstand til eiendomsgrense mot nabo blir 1,0m og til reg.vegkant/eiendomsgrense mot vei 2,0m.

2. Viktige hensyn/ krav til løsning

2.6. Tekniske
Byggearbeidene skal utføres iht. plan-og bygningsloven med forskrifter.

4. Vurdering
Eiendommen er i stadfestet reg.plan avsatt til boligformål. Tillatt utnyttelse for eiendommen U=0,25. Beregnet utnyttelse inkl. garasje blir U=0,19.

Garasje er plassert iht. reg.bestemmelsene for området.

VEDTAK:
Byggesøknaden godkjennes på følgende vilkår:

A)

- Ansvarshavende skal godkjennes av bygnings- og kontrollsjefen.
- Gravemelding skal foreligge.
- Bygningsgebyr skal være innbetalt.

B)

- Avstand fra garasje til eiendomsgrense mot nabo skal være min. 1,0m og mot vei min. 2,0m.

Før igangsetttingstillatelse kan gis, må vilkår nevnt under pkt. A være oppfylt.

Etter fullmakt

S. Bangsund
Bygnings- og kontrollsjef

SKEDSMO KOMMUNE
-møtestedet på Romerike

J.nr: 97/4522 Sak nr. DS 97/169

Ansvarshavende: Leif Størdal Byggherre: Tord Pettersen

IGANGSETTELSES-TILLATELSE

for oppføring av garasje - 35 m2

på g.nr. 58 b.nr. 137 adr. Sandbakkveien 49

godkjent av Skedsmo Bygningsråd den 26.05.97

Overensstemmende med Plan- og bygningslovens § 97 og meddelt ansvarsrett etter § 98 er ansvarshavende/byggherre forpliktet til å rekvirere tilsyn av Bygnings- og kontrollavdelingen, jfr. "Retningslinjer for ansvarshavende i byggesak" datert 23.04.1996 samt meddelt ansvarsrett.

- for besiktigelse av tomten før utgraving
- for besiktigelse av grunn etter utgraving
- for støping av armerte betongkonstruksjoner
- for kledning av etasjeskillere, tak og vegger
- for besiktigelse av piper/ildsteder/fyringsanlegg
- andre påkomne tilfeller

NB. Dette kort samt byggeanmeldelsen med tegninger skal alltid forefinnes på byggeplassen.

Innstilles et påbegynt byggearbeide i lengre tid enn 3 måneder, skal Bygnings- og kontrollavdelingen varsles.

Skedsmo Bygningsråd, den 02.07.1997
Bygnings- og kontrollavdelingen
Jonas Liesgt. 18, 2000 Lillestrøm
Tlf. 63 89 04 38

Bygnings- og kontrollsjef
Svein Bangsund

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

Lillian Opheim
Sandbakkveien 49
2020 SKEDSMOKORSET

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2010/3881	Lars Skansbo, 66938443	21.05.2010

Saksnr.:2010/3881
Vedtaksnr.(DS):10/399

Aksept tilbygg og tak-løft balkong - gnr 58 bnr 137 - Sandbakkveien 49

TILTAK:	Nye bygg og anlegg - tilbygg, påbygg, underbygg
TILTAKETS ADRESSE:	Sandbakkveien 49 - 2020 SKEDSMOKORSET
EIENDOM:	Gnr. 58 Bnr. 137 i Skedsmo
ANSVARLIG SØKER:	Lillian Opheim, Sandbakkveien 49, 2020 SKEDSMOKORSET
TILTAKSHAVER:	Lillian Opheim, Sandbakkveien 49, 2020 SKEDSMOKORSET
BRA (NS 3940):	20 m^2 (økt areal) 161 m² totalt

VEDTAK

Meldingen, jf. pbl. § 86 a aksepteres.
Tiltaksklasse settes til 1**.**
Tiltakshaver har ansvaret for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter, samt kommunale vedtekter for øvrig.

Tillatelse gis på følgende vilkår:

- Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas jf. forskrift om gjenvinning og behandling av avfall (avfallsforskriften) Kap. 15.

Gyldighet:
Tillatelsen taper sin gyldighet hvis ikke arbeidet er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 96. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jf. plan- og bygningslovens § 93.

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

SAKSUTREDNING

1. Bakgrunn:
Melding om byggetiltak etter pbl. § 86 a, mottatt 05.05.10. Meldingen er gitt i eget skjema og med henvisning til vedlegg nr. C2-3, D1, E1-8, J1.

Referanse:
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, planident 174.

2. Tiltak:
Tiltaket gjelder tilbygg/påbygg og omfatter et mindre tilbygg på 3,0x3,4 m samt et takløft med balkong som vist i vedlegg.
Vilkårene for behandling etter pbl. § 86 a anses oppfylt. Dokumentasjonskrav etter SAK §§ 18 og 19 anses å være tilfredsstillende oppfylt.
Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med reguleringsplanen og dens intensjoner.

3. Gebyr:
Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Skedsmo kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken, herunder ansvarsrett, faktureres tiltakshaver og faktura med betalingsfrist 30 dager sendes samtidig med vedtaket. Dette iht. SAK § 36.

4. Tilknytningsgebyr og årsavgift:
Tilknytningsgebyr (engangsgebyr) og årsgebyr for vann og avløp beregnes etter gjeldende satser jf. Forskrifter for vann- og kloakkavgifter i kommunen.

5. Informasjon om matrikkelføring:
Relevante bygningsdata og saksdata oppgitt i samband med byggesaksbehandling vil bli matrikkelført. Saksdata som matrikkelføres er saksnummer, tiltakshavere, sakens status og vedtaksdato. Bygningsdata som matrikkelføres er bygningstype, bygningsstatus, næringsgruppe, etasjeinformasjon, bruksenhetsnummer med knytning mot adresse, bruksenhetstype og bruksareal for bruksenhet og etasje. Det registreres opplysninger om nye bygninger, påbygg, tilbygg, ombygninger og bruksendringer. Det registreres kommunale tilleggsinformasjon om heis, energikilder, oppvarmingstyper, vann- og avløpstilknytning, renovasjon og antall pipeløp. Nærmere info:
http://www.skedsmo.kommune.no/Hovedtema/Bolig-og-eiendom/Eiendomsregistrering/
http://www.statkart.no/nor/Matrikkel/

6. Konklusjon:

Meldingen kan aksepteres
Med hilsen

Lars Skansbo
overarkitekt

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Vedlegg: Faktura



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

SANDEFJORD BYGNINGSRÅD
Bolig nr. 5
Dato nr. 17/11 95

SPROSSER	
VINDU	VERTIKAL / HORISONTAL GJENNOMGÅENDE
VINDU 15x15	VERTIKAL GJENNOMGÅENDE PYNTERAM, UTENPÅLIGGENDE
VINDU 5x5	PYNTERAM, UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	

——— PLANERT TERRENG

– – – – NAVÆRENDE TERRENG

BOLIG FOR *LILLIAN OPHEIM OG TORD PETTERSEN*

FASADER *SANDBAKKVN. 49, VARDÅSEN, SKEDSMO*

Hetlandhus

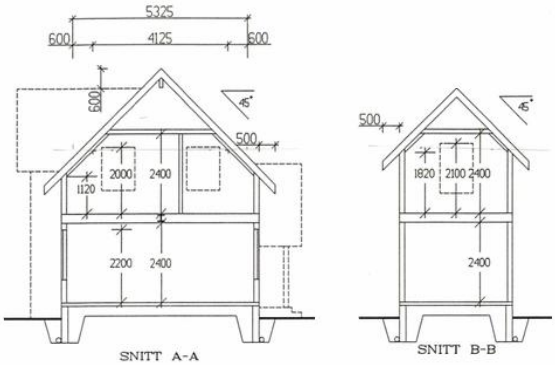
KONSULENT:	DISKETT NR.	HUSTYPE
JOHAN/TRUDE	IB081	VARIANT 1 + G06
MÅLESTOKK: 1:100	U.O.S:	
TEGN.DATO: 10.01.95	TEGN.NR. 1055	

ARKITEKT:
KJELL I. REIANES, HETLANDHUS
PETTER J. HAUKLAND, NORSK BYGGPLAN

BEARBEIDET AV ARKITEKT: *Snefrid Østrøl*

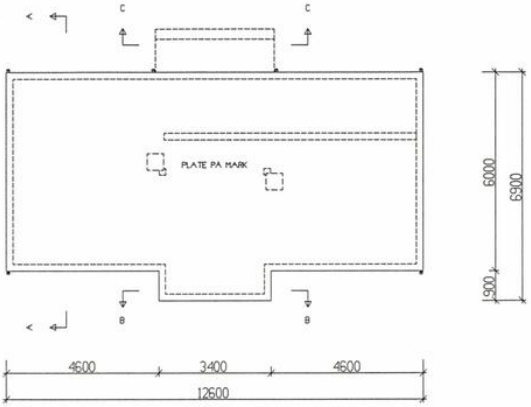
NORSK BYGGPLAN as
TLF. 51 42 33 50
FAX 51 42 47 17

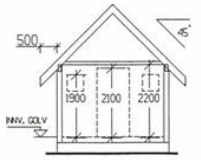
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM HETLANDHUS AS IKKE HEDVIRKER I.



SNITT A-A

SNITT B-B



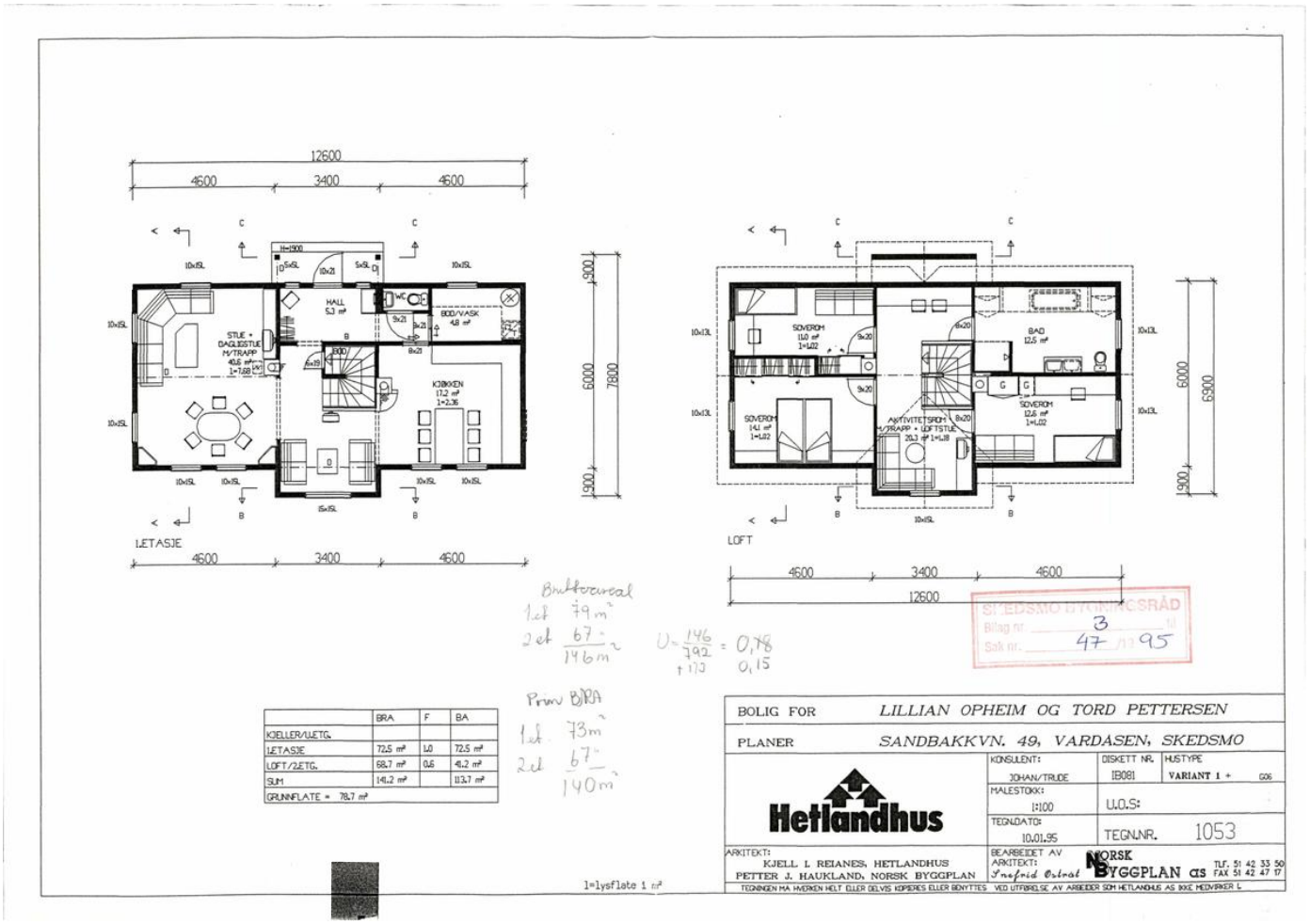


SNITT C-C

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 4
Sak nr. 47/95

BOLIG FOR	LILLIAN OPHEIM OG TORD PETTERSEN		
PLAN/SNITT	SANDBAKKVN. 49, VARDÅSEN, SKEDSMO		
Hetlandhus	KONSULENT: JOHAN/TRUDE	DISKETT NR. IB081	HUSTYPE VARIANT 1 + G06
	MÅLESTOKK: 1:100	U.O.S:	
	TEGN.DATO: 10.01.95	TEGN.NR. 1054	
ARKITEKT: KJELL I. REIANES, HETLANDHUS PETTER J. HAUKLAND, NORSK BYGGPLAN	BEARBEIDET AV ARKITEKT: Ingrid Østrat	NORSK BYGGPLAN AS	TLF. 51 42 33 50 FAX 51 42 47 17

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM HETLANDHUS AS IKKE MEDVIRKER I.



Bruksareal
1.et 79m²
2.et 67"
146m²

U = 146/792 = 0,18
+ 17,3 0,15

Prim BRA
1.et 73m²
2.et 67"
140m²

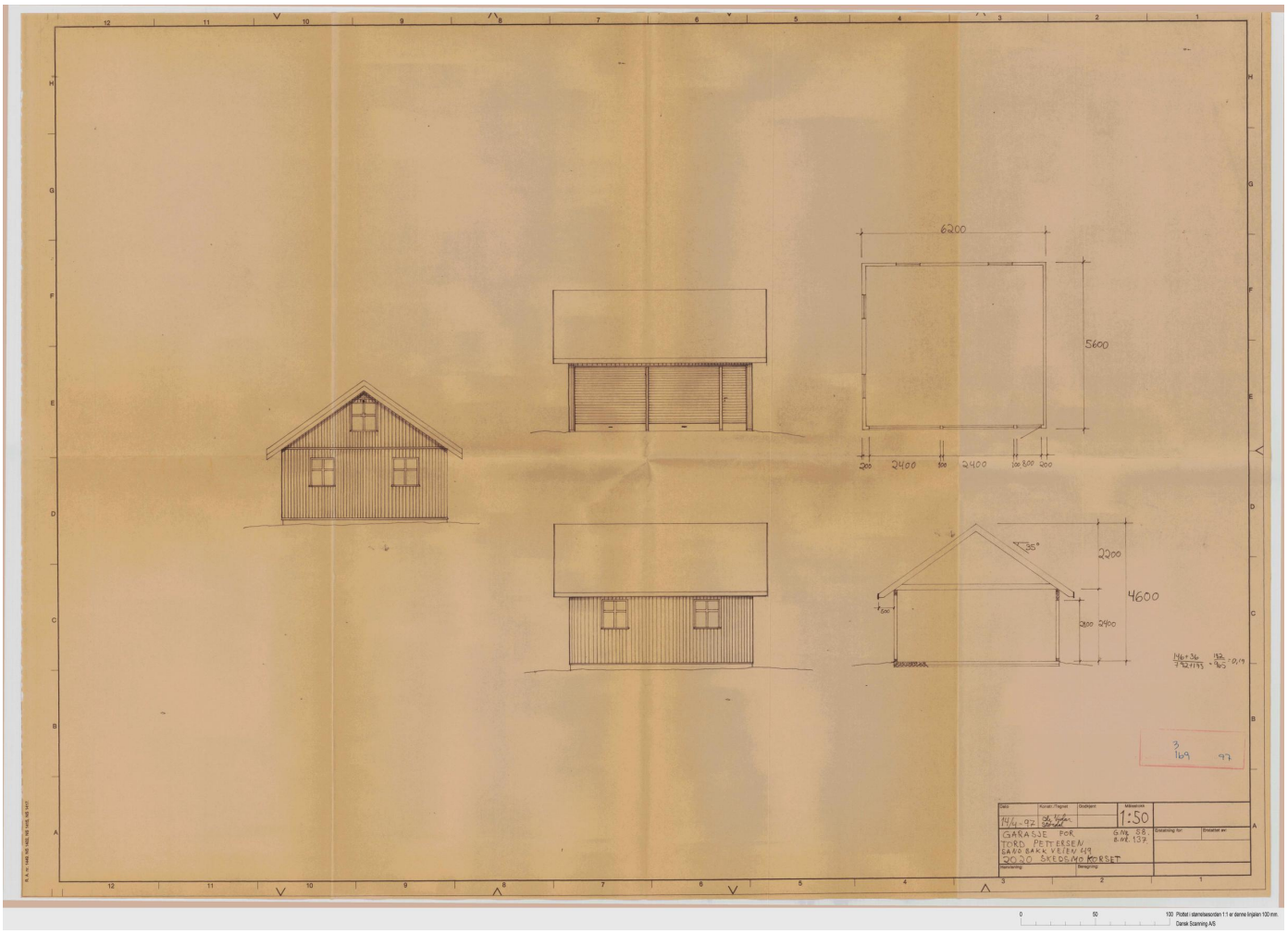
	BRA	F	BA
KJELLER/UETG.			
1.ETASJE	72,5 m²	1,0	72,5 m²
LOFT/2.ETG.	68,7 m²	0,6	41,2 m²
SUM	141,2 m²		113,7 m²
GRUNNFLATE = 78,7 m²			

1=lysflate 1 m²

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3
Sak nr. 47 /95

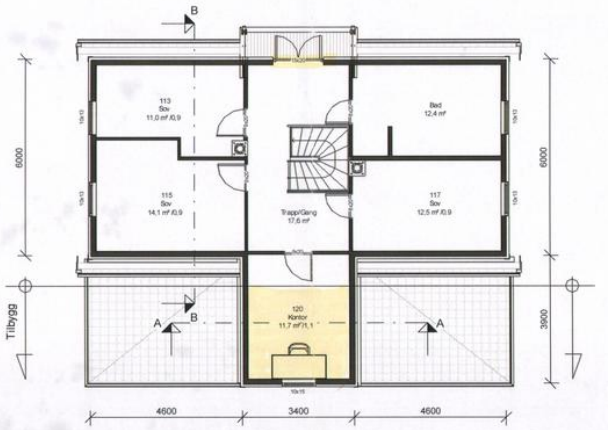
BOLIG FOR	LILLIAN OPHEIM OG TORD PETTERSEN		
PLANER	SANDBAKKVN. 49, VARDÅSEN, SKEDSMO		
Hetlandhus	KONSULENT: JOHAN/TRUDE	DISKETT NR. B081	HUSTYPE VARIANT 1 + G06
	MÅLESTOKK: 1:100	U.O.S:	
	TEGN.DATO: 10.01.95	TEGN.NR. 1053	
ARKITEKT: KJELL L REIANES, HETLANDHUS PETTER J. HAUKLAND, NORSK BYGGPLAN	BEARBEIDET AV ARKITEKT: Snefrid Ostrat	NORSK BYGGPLAN AS	TLF. 51 42 33 50 FAX 51 42 47 17

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM HETLANDHUS AS IKKE MEDVIRKER I.


6200
5600
2400
2400
35°
2200
4600
2400
GARASJE FOR
TORD PETTERSEN
SANDBAKKVEIEN 49
2020 SKEDSMO KORSET
GNR. 88.
BNR. 137.
1:50
14/4-97

E1

© Denne tegning er BoligPortalen AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller gjennbrukes uten skriftlig samtykke. jmf lov om opphavsrett til åndsverk



Tilbygg

ANMERKNINGER:

GENERELT.
Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1

VARMETAPSRAMMER.
Isolasjon iht. Energitiltaksmodell

Arealer i de enkelte rom er oppgitt som faktisk romareal.

I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.

Innredning og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

SYMBOLFORKLARING;

Plassering takrennenedløp

Rømningsvei

Revisjoner			
REV	DATO	REVISJON	SIGN

TILTAKSHAVER:	Lillian Poheim og Tord Pettersen
BYGGEPLASS:	Sandbakkvn. 49
Gnr/Bnr:	58/137
KOMMUNE:	Skedsmo

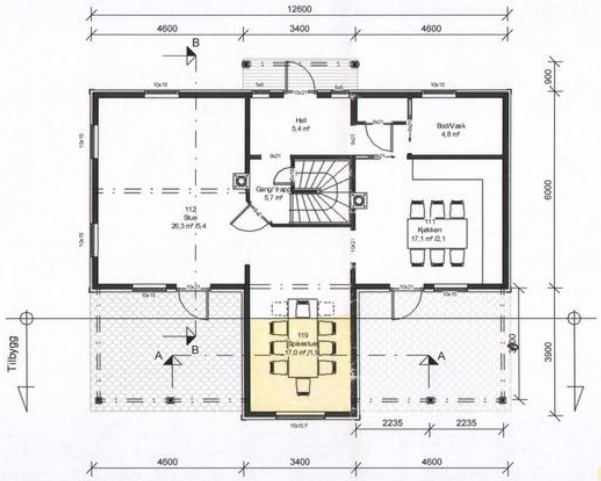
boligPortalen as
Postboks 149, 2381 Brumunddal
Tlf.: 95 243 000 post@bolig-portalen.no

TEGN. INNHOLD: Etasjeplan				TILTAKSART: Enebolig	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **Tilbygg**					
ARKITEKT: Kjell Guttulsrød	DATO: 05.11.09	TEGN: Kgu	PROSJEKT NR: **1061**	TEGN NR: 04	

D:\Saksarkiv\1051-1100\1061-Oppheim\1061.pt

© Denne tegning er BoligPortalen AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller gjennbrukes uten skriftlig samtykke. jnf lov om opphavsrett til åndsverk

E2



Tilbygg

ANMERKNINGER:

GENERELT.
Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1

VARMETAPSRAMMER.
Isolasjon iht. Energitiltaksmodell

Arealer i de enkelte rom er oppgitt som faktisk romareal.

I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.

Innredning og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

SYMBOLFORKLARING:

Plassering takrennenedløp

Rømningsvei

Revisjoner			
REV	DATO	REVISJON	SIGN

TILTAKSHAVER:	Lillian Poheim og Tord Pettersen
BYGGEPLASS:	Sandbakkvn. 49
Gnr/Bnr:	58/137
KOMMUNE:	Skedsmo

boligPortalen.as
Postboks 149, 2381 Brumunddal
Tlf.: 95 243 000 post@bolig-portalen.no

TEGN. INNHOLD: Hovedplan				TILTAKSART: Enebolig	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: Tilbygg					
ARKITEKT: Kjell Guttulsrød	DATO: 05.11.09	TEGN: Kgu	PROSJEKT NR: 1061	TEGN NR: 03	

D:\Saksarkiv\1051-1100\1061-Oppheim\1061.pt

Utskriftsdato: 24.04.2026

Lillestrøm kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	58	**Bruksnr.**	137	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sandbakkveien 49, 2020 SKEDSMOKORSET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 628,10 kr
Feiing	555,96 kr
Renovasjon	4 920,00 kr
Vann	3 391,61 kr
Sum	**13 495,67 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 140 liter	25%	1 stk	4378.75	1/1	0 %	4 378,75 kr	1 459,60 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	208,32 kr
Målt forbruk vann (25% mva)	25%	45.5 m^3	39.59	1/1	0 %	1 801,24 kr	1 801,22 kr
Målt forbruk avløp (25% mva)	25%	45.5 m^3	57.10	1/1	0 %	2 598,05 kr	2 598,05 kr
-Fradrag innbetalt vann (25% mva)	25%	-37.5 m^3	39.59	1/1	0 %	-1 484,54 kr	-1 484,55 kr
-Fradrag innbetalt avløp (25% mva)	25%	-37.5 m^3	57.10	1/1	0 %	-2 141,25 kr	-2 141,25 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	394,31 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	554,99 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto vanngebyr	15%	92 m^3	43.69	1/1	0 %	4 019,34 kr	1 339,80 kr
A-konto avløpsgebyr	15%	92 m^3	75.21	1/1	0 %	6 919,32 kr	2 306,44 kr
Målt forbruk vann	15%	45.5 m^3	36.42	1/1	0 %	1 657,14 kr	1 657,13 kr
Målt forbruk avløp	15%	45.5 m^3	52.53	1/1	0 %	2 390,21 kr	2 390,21 kr
-Fradrag innbetalt vann	15%	-37.5 m^3	36.42	1/1	0 %	-1 365,77 kr	-1 365,79 kr
-Fradrag innbetalt avløp	15%	-37.5 m^3	52.53	1/1	0 %	-1 969,95 kr	-1 969,95 kr
					Sum	**20 275,54 kr**	**7 748,53 kr**

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

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

FORBEHOLD VED 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.

Utskriftsdato: 24.04.2026

Lillestrøm kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	58	**Bruksnr.**	137	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sandbakkveien 49, 2020 SKEDSMOKORSET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**	**Forbruk 2025**
74460613	1007	21.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	91

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 58/45/0/0

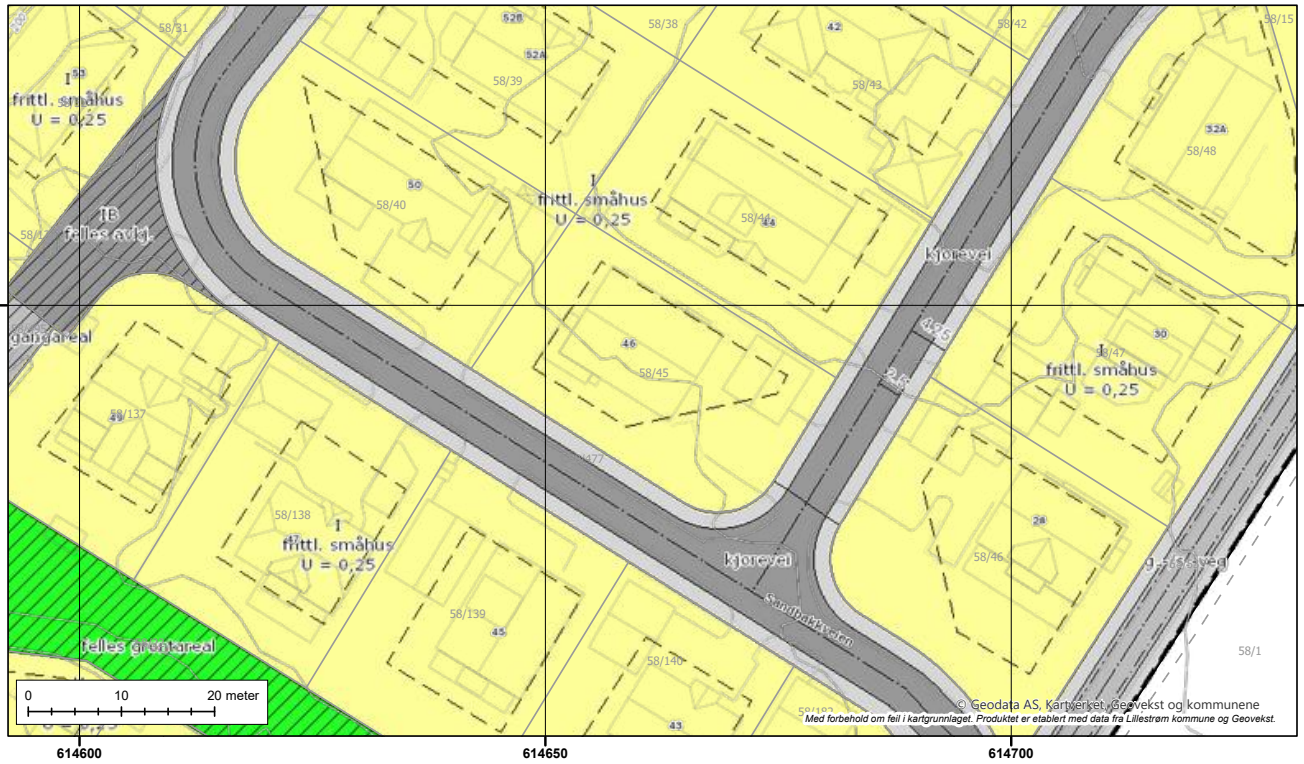
Tegnforklaring:

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles grøntareal
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

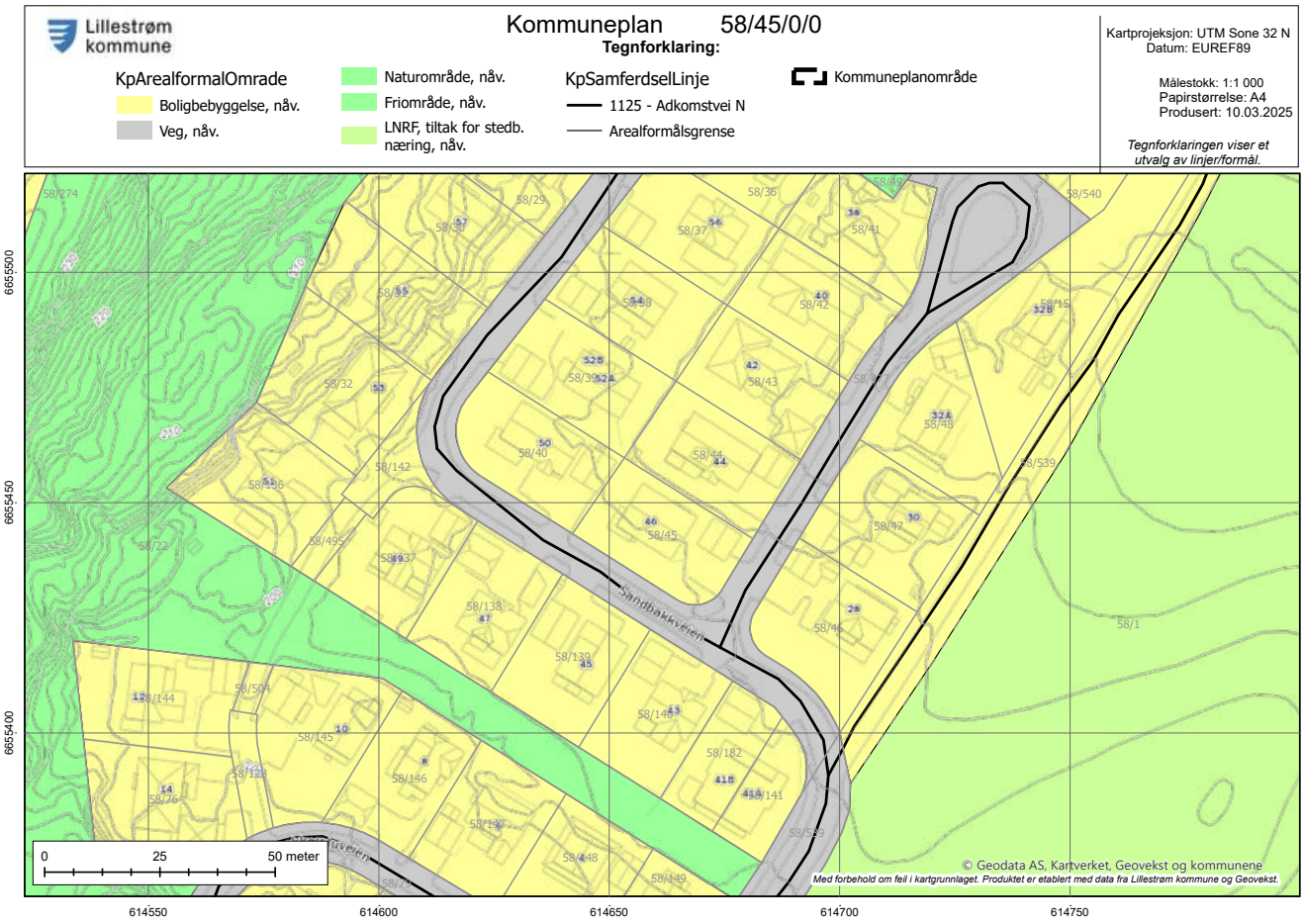
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 10.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6655450

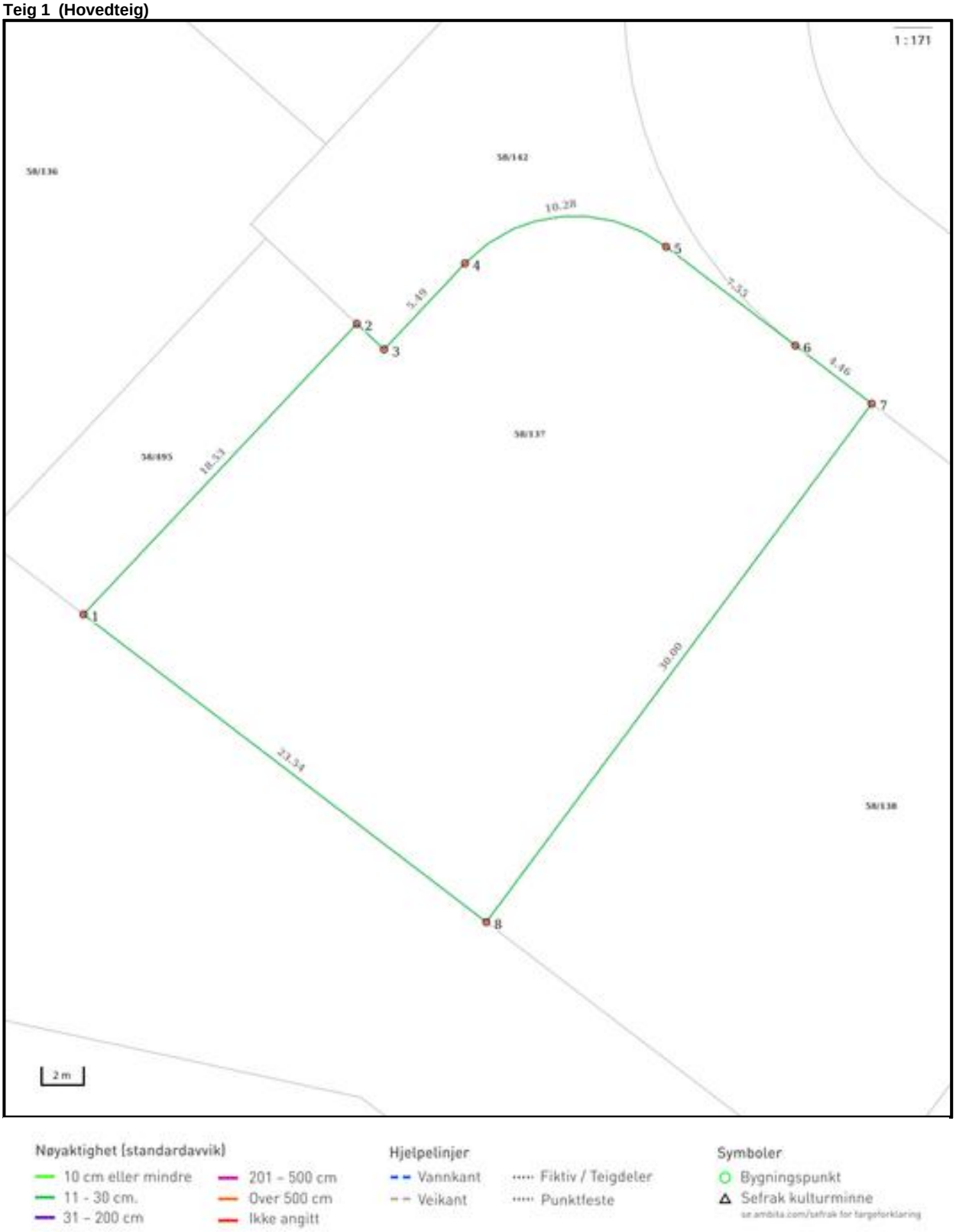
614600 614650 614700


Lillestrøm kommune
Kommuneplan 58/45/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Veg, nåv.
Naturområde, nåv.
Friområde, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
KpSamferdselLinje
1125 - Adkomstvei N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 10.03.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Sandbakkveien
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6655500
6655450
6655400
614550
614600
614650
614700
614750

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 625,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 655 433,05	614 585,91	18,53m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 655 447,64	614 597,33	1,75m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 655 446,57	614 598,71	5,49m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 655 450,89	614 602,09	10,28m	Terrengmålt	13	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 655 452,50	614 611,33	7,55m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 655 448,48	614 617,72	4,46m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 655 446,11	614 621,50	30,00m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 655 420,52	614 605,84	23,54m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

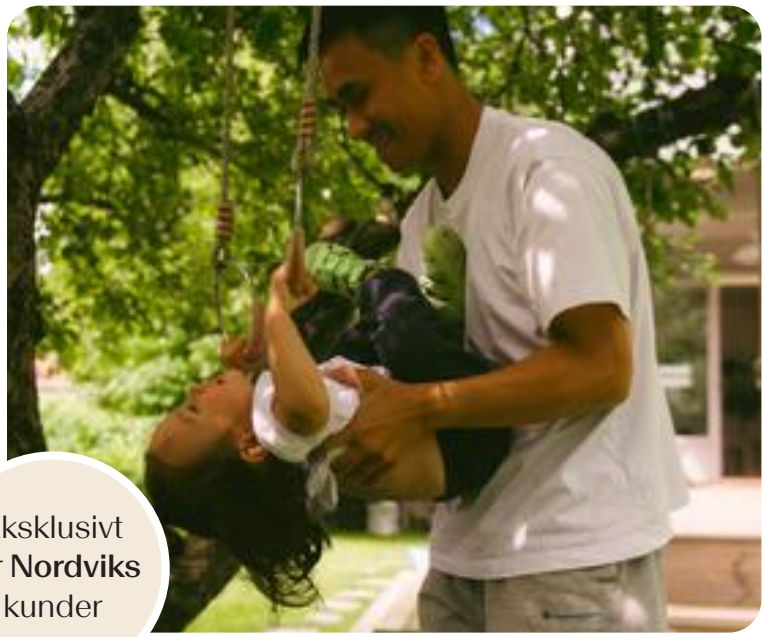
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

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: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0188/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandbakkveien 49 2020 SKEDSMOKORSET
Matrikkel: Gnr 58, bnr 137 (ideell andel 1/1) / Gnr 58, bnr 49 (ideell andel 1/30) 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Henrik Bredo Larsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
h.larsen@nordvikbolig.no
936 27 522



Martin Eilertsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
m.eilertsen@nordvikbolig.no
992 74 585

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: