NORDVIK

Herman Wessels vei 5

5 soverom | 142 kvm | Tomannsbolig

Velkommen til

Herman Wessels vei 5

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
7 Om boligen
16 Nabolagsprofil
18 Tilstandsrapport
49 Vedlegg
54 Andre vedlegg
81 Kontaktinfo
84 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
87 Forbrukerinformasjon om budgivning
88 Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik halvpart av tomannsbolig over to plan! Utleiemuligheter i underetasje med egen inngang - Oppussingsbehov

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**113 590,-**
Totalpris	**4 613 590,-**
BRA-i	**142 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Eiet**

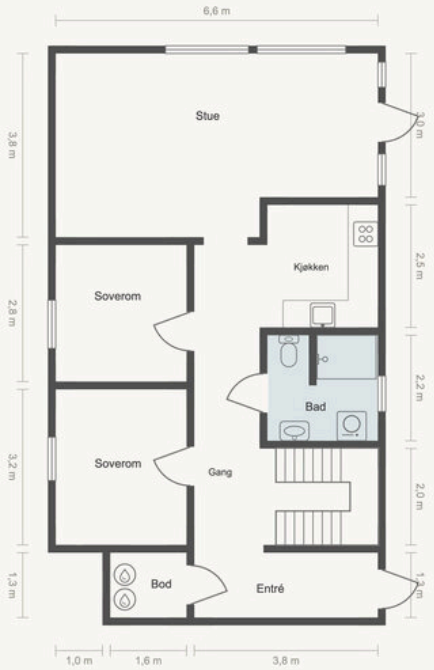
Kort fortalt

Velkommen til Herman Wessels vei 5! Her får du en svært innholdsrik halvpart av horisontaldelt tomannsbolig med hele 142 m² BRA-i fordelt over to plan. 1. etasje byr på romslig stue med peis, kjøkken, bad og tre soverom. Underetasjen er innredet som en 3-roms del med egen inngang, stue, kjøkken, to soverom og bad. Underetasjen ble pusset opp i 2016 og gir boligen ekstra fleksibilitet - enten som en fin løsning for ungdom, gjester eller for deg som ønsker mulighet for utleie.

Totalt fem soverom
3-roms del i underetasjen med egen inngang
To kjøkken og to bad
Peis
Stor terrasse + sydvendt veranda
Spennende bolig med mange bruksmuligheter
Underetasjen er pusset opp i 2016 med blant annet nyere bad, kjøkken og vinduer
Kort vei til tog og buss
Garasje
Parkering med EL-lader

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm



U. etasje
Herman Wessels vei 5

Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er



1. etasje
Herman Wessels vei 5

Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er

1. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 80 kvm

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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0364/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Herman Wessels vei 5, 1465 STRØMMEN
Gnr 79, bnr 119, snr 1 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Nabil Sabet
Dina Ibrahimpasic

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 613 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 633 290,- (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
1960

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 142 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 146 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad, gang og bod.
Total BRA: 66 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Gang, stue, kjøkken, tre soverom og bad.
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 10 kvm.

Innhold
Underetasje:
Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad, gang og bod.

1. etasje:
Gang, stue, kjøkken, tre soverom og bad.

Standard
Entré/gang
Boligen går over 1. etasje og underetasje og byr på en svært innholdsrik og fleksibel planløsning. Lyse overflater preger boligen, og de to etasjene gir gode muligheter for å tilpasse bruken etter familiens behov.

Stue - 1. etasje
Stuen er lys og romslig med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys. Rommets størrelse gir god plass til både sofagruppe og spisestue, og peisen fungerer som et hyggelig og stemningsskapende midtpunkt. Herfra er det også utgang til uteplassen. Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Kjøkken - 1. etasje
Separat kjøkken med lys innredning, glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass samt vindu som gir fine lysforhold. Innredningen er ifølge tilstandsrapporten av eldre dato og har frittstående hvitevarer.

Soverom - 1. etasje

Etasjen har tre soverom av varierende størrelse. Rommene har gode lysforhold og gir fleksible møbleringsmuligheter, enten behovet er hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Romfordelingen er oppgitt med tre soverom i tilstandsrapporten.

Bad - 1. etasje
Bad med flislagte overflater, servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er også opplyst om varmekabler på bad. Våtrommet er av eldre dato, og interessenter bør sette seg grundig inn i tilstandsrapportens vurderinger og registrerte avvik.

Underetasje - 3-roms med egen inngang
Underetasjen måler 76 m² BRA-i og er innredet som en 3-roms del med egen inngang. Her finner man stue, kjøkken, to soverom, bad, entré, gang og bod. Dette gir boligen en særlig fleksibel planløsning, godt egnet for eksempelvis større barn, gjester eller familier som ønsker separate oppholdsarealer. Underetasjen er ikke godkjent som egen boenhet.

Stue - underetasje
Stuen i underetasjen har en fin størrelse, moderne lyse overflater og flere vindusflater som bidrar til et godt lysinnslipp. Rommet byr på plass til både sofagruppe og spiseplass og fungerer som et fullverdig ekstra oppholdsrom.

Kjøkken underetasje
Kjøkkenet er fra 2016 og levert av IKEA. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate, samt integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Soverom underetasje
Underetasjen har to soverom med gode bruksmuligheter. Begge rommene har en enkel og lys utførelse og kan innredes etter behov.

Bad underetasje
Badet ble pusset opp i 2016 og er innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussingen, og tilstandsrapporten beskriver flere avvik som kjøper bør sette seg inn i.

Terrasse/veranda
Boligen har gode utearealer, blant annet en sydvendt veranda på ca. 10 m² og en stor, frittliggende terrasse på ca. 45 m². Her er det rikelig med plass til flere sittegrupper og hyggelige uteområder. Tilstandsrapporten beskriver enkelte avvik ved konstruksjonene som må hensyntas.

Parkering
Parkering gjøres på felles tomt. Felles garasje med seksjon nummer 2.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Etablert nytt bad i råkjeller i 2016/2017

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Pigget til nytt sluk, ingen oppgradering eller fornying.

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: Alna Elektro AS. Fornyet 2 sikringsskap og satt inn et nytt skap. Diverse småting opp igjennom åra (ny stikkontakt/bryter/lampe)

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alna Elektro. Installert el-billader rundt år 2019-2020.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Etablert nytt bad i u.etg i 2016/2017

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, ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Arbeid som er utført: Etablert praktikantdel i u.etg

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Eldre hus med slitasje. Alt er beskrevet i takstrapporten. Sprekker, råte, lukt, sopp. Rehabiliteringsobjekt.

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)
Ja
Beskriv: Drenering antatt fra byggeår. Se takstrapport.

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

Beskriv: Eldre rehabiliteringsobjekt med slitasje flere steder. Fasade, vinduer, garasje m.m. se takstrapport

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra September 2026 ifm nettopp dette salget. Takstmann.

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? Takst fra september 2026 ifm dette salget.

Bygningssakkyndig
Martin Schwabe Hoem

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:
- Drenering
1. Det ble målt forhøyede fuktverdier i betonggulvet i kjelleren.
2. Det er registrert soppvekst på overflater, noe som viser at området har vært utsatt for fukt.
3. Det er registrert saltutslag (hvite utfellinger av saltkrystaller) på grunnmuren, noe som viser at fukt har transportert gjennom muren.
4. En eventuell drenering har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes.

Grunnmur/fundament
1. Det er observert riss i grunnmuren.
2. Det er registrert avskallinger i overflaten på grunnmuren.
3. Det er registrert mindre skader i pussen på grunnmuren, med riss og partier med bom.

Sanitærutstyr · Bad - 1. etasje
1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

Sanitærutstyr · Bad - Underetasje
1. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

Rom under terreng
1. Det er observert soppvekst på overflater.
2. Det er registrert knirk i gulvet.
3. Det var ikke mulig å utføre hulltaking uten å skade konstruksjonen.
4. Ventileringen i rommet er begrenset.

Gulvoverflater i kjøkken
1. Det er knirk i gulvet nær innredningen.

Vannledninger
1. Vannrørene i kobber har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.
2. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet i underetasjen, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert.
3. PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvannsberederen uten overgang til metallrør.
4. Det er utført arbeid på vanninstallasjonen uten dokumentasjon på bruk av autorisert rørlegger.
5. Det mangler drensrør fra fordelerskapet til rom med sluk.

Avløpsrør
1. Det er registrert lukt fra avløpssystemet i boligen.
2. Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Ventilasjon
1. Det er begrenset tilførsel av frisk luft i enkelte oppholdsrom.
2. Boligens samlede ventilasjon vurderes som begrenset på grunn av registrerte avvik.

Varmtvannstank
1. Lekkasjesikringen for varmtvannsberederen er ikke tilfredsstillende.

Andre innvendige forhold
1. Det er registrert at enkelte innvendige dørblader treffer karmen ved åpning og lukking

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Yttervegg
1. Det er registrert svakheter ved detaljer for vannavledning.
2. Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning.

3. Det er registrert høy slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.
4. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen.
5. Det er registrert enkelte steder med råte i trekledningen.
6. Det er registrert svertesopp på kledningen.

Terrengforhold
1. Det er registrert fall i terrenget inn mot bygningen (motfall), slik at regn- og overflatevann ledes mot grunnmuren.
2. Takvann ledes ut nær bygningsmassen uten løsning som fører vannet videre bort fra huset.

Vinduer
1. Det er påvist råteskader og soppdannelser på innsiden av vinduskarmen.
2. Utvendig listverk ligger tett mot vannbordet uten tilstrekkelig klaring.
3. Fugemassen rundt vinduene har sprekker og tegn til uttørking, noe som kan gi redusert tetting mot fukt.
4. Det er observert avflassing i overflatebehandlingen på utvendige beslag.
5. Det er registrert mindre, punktvise skader i vinduskarmene.
6. Det er registrert detaljløsninger ved beslag som kan føre til at vann ledes inn i konstruksjonen i stedet for bort fra fasaden.

Dører
1. Det er registrert råteskader og svellinger i treverket på balkongdøren i 1. etasje.
2. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på karmen.
3. Det er registrert avvik i den ytre tettingen eller vannavledningen rundt døren i underetasjen.

Balkong/terrasse ol.
1. Bærekonstruksjonen på terrassen fremstår som noe lett dimensjonert i forhold til belastningen den er utsatt for.
2. Det er påvist råteskader i rekkverkskonstruksjonen på verandaen.
3. Det er registrert skjevhet i terrassekonstruksjonen som kan tyde på mindre setningsbevegelser i byggegrunn eller fundament.

Våtrom · Bad - 1. etasje
Overflater, Sluk og tettesjikt/membran
1. Det er registrert sprekker i fugene.
2. Det er registrert bom under enkelte fliser.
3. Vinduet er plassert i våtsone.
4. Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet.
5. Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.

Overflater · Bad - Underetasje
1. Det er registrert sprekker i fugene.
2. Det er registrert bom under enkelte fliser.
3. Det er registrert mye svertesopp i fugene.
4. Vinduet er plassert i våtsone.
5. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
6. Gulvlisten ved dusjdørene ligger helt ned mot gulvet og fungerer som en barriere.
7. Det er registrert svellinger i dørlister, utforinger og dørbladet.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - Underetasje
1. Tilstandsgrad 3 er satt fordi membranen ikke er festet korrekt i sluket.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Taktekking
- Tak/Loft
- Byggegrunn

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

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

Adgang til utleie
Underetasjen er etablert som en selvstendig boenhet. Med selvstendig boenhet menes en enhet som har alle hovedfunksjoner for en bolig, har egen inngang og er fysisk adskilt fra øvrige enheter. Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig. Det er ikke søkt om etablering av en selvstendig boenhet, dette betyr at utleiedelen er ulovlig etablert. Det er ukjent om utleiedelen tilfredsstiller de plankrav og tekniske krav som stilles til en boenhet i lovgivningen. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning gis.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.

Økonomi

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

tjenesteytere.

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger.

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.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000 000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 914 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at begge seksjoner eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et sentralt, populært og meget barnevennlig boligområde på Strømmen/Sagdalen i Lillestrøm kommune. Lillestrøm er Norges niende største kommune og besto tidligere av Sørum, Fet og Skedsmo. Det er ca. 1,4 km til Strømmen sentrum, ca. 2,5 km til Lillestrøm og kort vei til påkjøringsfeltene for E6.

Området har kort gange til til skoler, barnehager og flotte idrettsanlegg. I nærmiljøet finner du kunstgressbaner, lekeplasser, idrettshall og svømmehall, samt alpinanlegg, golfbane og treningssentre. Dessuten er det et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud, noe som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg.

Boligen ligger også i nærheten av skog og mark med fine turområder som kan benyttes gjennom hele året. En kort sykkeltur unna finner du Nebbursvollen Friluftsbad, Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk m.m. Området har også asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser langs Nitelva.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker og Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Skjetten Nærsenter et godt og variert utvalg. Strømmen Storsenter ligger også i nærheten med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, og Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Stav som ligger 260 m fra boligen og det er ca. 1 km til Sagdalen stasjon. Fra stasjonen tar toget deg til Oslo S på ca. 24 min. Med bil tar det ca. 5 min til Strømmen, 6 min til Lillestrøm, 22 min til Oslo S og 25 min til Oslo Lufthavn.

Fra eiendommen er det ca. 800 m til Skjetten barneskole og Stav ungdomsskole. Det er også nærhet til Skedsmo, Lillestrøm og Strømmen videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet-storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger approbasjon fra Skedsmo bygningsråd datert 11.03.1958 for oppføring av tomannsbolig på eiendommen. Videre foreligger approbasjon datert 28.11.1967 for garasje. Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for den opprinnelige boligen eller garasjen. Approbasjon er et eldre begrep for kommunal godkjenning av en byggemelding eller byggetegninger.

Det foreligger ferdigattest datert 20.03.2018 for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i tomannsboligen. Ferdigattesten bekrefter kommunens avslutning av denne byggesaken, men er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er ikke regulert i reguleringsplan, men er avsatt til boligbebyggelse nåværende i kommuneplan. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

3205/79/119/1:
11.11.1957 - Dokumentnr: 5041 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:79 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.2026 - Dokumentnr: 983625 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID.

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Hus seksjon 1+2 kr. 13 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte seksjon2 kr. 23 500,-
Markedspakke med digital pakke kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** seksjon 1+2 kr. 17 000,-
Tilrettelegging kr. 23 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade seksjon 1+2 kr. 8 600,-
Utlegg tilstandsrapport ca. seskjon 1+2 kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 192 550,- 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 11. september 2026

Ansvarlig megler
Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

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.

Herman Wessels vei 5

Nabolaget Bråte/Nedre Skjetten - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Sagdalen skole (1-7 kl.)	596 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Skjetten skole (1-7 kl.)	725 elever, 42 klasser	15 min 1.3 km
Frydenlund skole og ressurssen...	51 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	370 elever, 16 klasser	13 min 1 km
Stav skole (8-10 kl.)	428 elever, 17 klasser	16 min 1.4 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	10 min 0.8 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	7 min 2.8 km

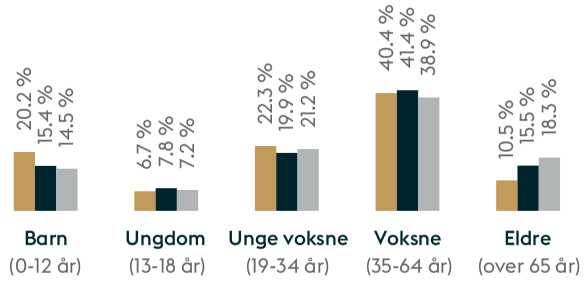
Offentlig transport

Rettenveien	Linje 375, 381	3 min 0.3 km
Sagdalen stasjon	Linje L1	7 min 0.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.7 km
Oslo Gardermoen		26 min

Barnehager

Bråtejordet barnehage (1-6 år)	129 barn	13 min 1 km
Noahs Ark barnehage (1-5 år)	27 barn	13 min 1.1 km
Løvehjerte Fus barnehage (1-5 ...	90 barn	14 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bråte/Nedre Skjetten	1 977	756
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

⚽ Sørjordet ballbinge	8 min 🚶
⚽ Sagdalen barneskole	12 min 🚶
🏂 Fresh Fitness Strømmen	21 min 🚶
🏂 SATS Lillestrøm	6 min 🚗

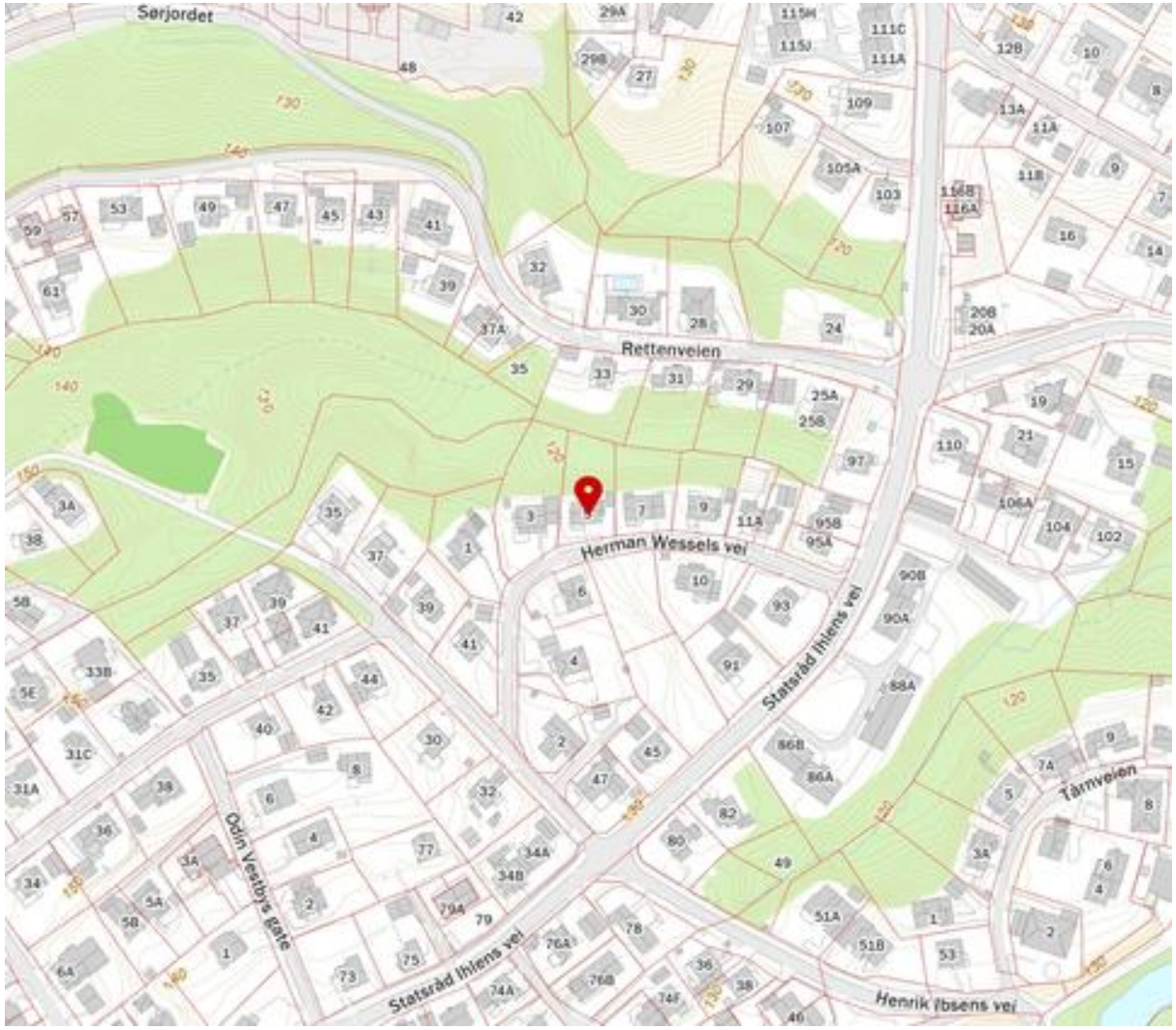
«Det er trivelig og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Herman Wessels vei 5
1465 STRØMMEN

Referanse: 2026-1491
Matrikkel: 3205-79/119/0/1
Befaringsdato: 03.09.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. 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.

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.

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

Spesielt for oppdraget

- Undersøkelser og vurderinger er i hovedsak begrenset til den aktuelle boenhetens rammer. Det er ikke utført undersøkelser fra naboseksjonen. Rapporten viser hvilke elementer som under undersøkt i forbindelse med oppdraget.

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	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	**Tilstandsgrad 1: Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	**Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	**Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** 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, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

32 bygningsdeler er vurdert. Åtte forhold er gitt tilstandsgrad 3, elleve er gitt tilstandsgrad 2, og ti er uten merknad. I tillegg er tre forhold ikke undersøkt, og elleve gjelder helse, miljø og sikkerhet.



TG 3 • 8 TG 2 • 11 TG 0 / TG 1 • 10

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 3

Store eller alvorlige avvik
8 forhold

Yttervegg

Side 11

1. Det er registrert svakheter ved detaljer for vannavledning.
2. Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning.
3. Det er registrert høy slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.
4. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen.
5. Det er registrert enkelte steder med råte i trekledningen.
6. Det er registrert svertesopp på kledningen.

Kostnadsestimat: Over 500 000 kr

Terrengforhold

Side 13

1. Det er registrert fall i terrenget inn mot bygningen (motfall), slik at regn- og overflatevann ledes mot grunnmuren.
2. Takvann ledes ut nær bygningsmassen uten løsning som fører vannet videre bort fra huset.

Kostnadsestimat: 200 000 – 500 000 kr

Vinduer

Side 14

1. Det er påvist råteskader og soppdannelser på innsiden av vinduskarmen.
2. Utvendig listverk ligger tett mot vannbordet uten tilstrekkelig klaring.
3. Fugemassen rundt vinduene har sprekker og tegn til uttørking, noe som kan gi redusert tetting mot fukt.
4. Det er observert avflassing i overflatebehandlingen på utvendige beslag.
5. Det er registrert mindre, punktvise skader i vinduskarmene.
6. Det er registrert detaljløsninger ved beslag som kan føre til at vann ledes inn i konstruksjonen i stedet for bort fra fasaden.

Kostnadsestimat: 200 000 – 500 000 kr

Dører Side 15

1. Det er registrert råteskader og svellinger i treverket på balkongdøren i 1. etasje.
2. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på karmen.
3. Det er registrert avvik i den ytre tettingen eller vannavledningen rundt døren i underetasjen.

Balkong/terrasse ol. Side 16

1. Bærekonstruksjonen på terrassen fremstår som noe lett dimensjonert i forhold til belastningen den er utsatt for.
2. Det er påvist råteskader i rekkverkskonstruksjonen på verandaen.
3. Det er registrert skjevhet i terrassekonstruksjonen som kan tyde på mindre setningsbevegelser i byggegrunn eller fundament.

Kostnadsestimat: Under 20 000 kr

Våtrom · Bad - 1. etasje Side 17

Overflater, Sluk og tettesjikt/membran

1. Det er registrert sprekker i fugene.
2. Det er registrert bom under enkelte fliser.
3. Vinduet er plassert i våtsone.
4. Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet.
5. Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.

Kostnadsestimat: 200 000 – 500 000 kr

Overflater · Bad - Underetasje Side 19

1. Det er registrert sprekker i fugene.
2. Det er registrert bom under enkelte fliser.
3. Det er registrert mye svertesopp i fugene.
4. Vinduet er plassert i våtsone.
5. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
6. Gulvlisten ved dusjdørene ligger helt ned mot gulvet og fungerer som en barriere.
7. Det er registrert svellinger i dørlister, utforinger og dørbladet.

Kostnadsestimat: 20 000 – 100 000 kr

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - Underetasje Side 20

1. Tilstandsgrad 3 er satt fordi membranen ikke er festet korrekt i sluket.

Kostnadsestimat: 20 000 – 100 000 kr

TG 2

Vesentlige avvik
11 forhold

Drenering Side 12

1. Det ble målt forhøyede fuktverdier i betonggulvet i kjelleren.
2. Det er registrert soppvekst på overflater, noe som viser at området har vært utsatt for fukt.
3. Det er registrert saltutslag (hvite utfellinger av saltkrystaller) på grunnmuren, noe som viser at fukt har transportert gjennom muren.
4. En eventuell drenering har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes.

Grunnmur/fundament Side 13

1. Det er observert riss i grunnmuren.
2. Det er registrert avskallinger i overflaten på grunnmuren.
3. Det er registrert mindre skader i pussen på grunnmuren, med riss og partier med bom.

Sanitærutstyr · Bad - 1. etasje Side 18

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

Sanitærutstyr · Bad - Underetasje Side 20

1. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

Rom under terreng Side 21

1. Det er observert soppvekst på overflater.
2. Det er registrert knirk i gulvet.
3. Det var ikke mulig å utføre hulltaking uten å skade konstruksjonen.
4. Ventileringen i rommet er begrenset.

Gulvoverflater i kjøkken Side 22

1. Det er knirk i gulvet nær innredningen.

Vannledninger Side 22

1. Vannrørene i kobber har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.
2. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet i underetasjen, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert.
3. PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvannsberederen uten overgang til metallrør.
4. Det er utført arbeid på vanninstallasjonen uten dokumentasjon på bruk av autorisert rørlegger.
5. Det mangler drensrør fra fordelerskapet til rom med sluk.

Avløpsrør Side 23

1. Det er registrert lukt fra avløpssystemet i boligen.
2. Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Ventilasjon Side 23

1. Det er begrenset tilførsel av frisk luft i enkelte oppholdsrom.
2. Boligens samlede ventilasjon vurderes som begrenset på grunn av registrerte avvik.

Varmtvannstank Side 24

1. Lekkasjesikringen for varmtvannsberederen er ikke tilfredsstillende.

Andre innvendige forhold Side 24

1. Det er registrert at enkelte innvendige dørblader treffer karmen ved åpning og lukking.

IU

Ikke undersøkt
3 forhold

Taktekking Side 11

Tak/Loft Side 12

Byggegrunn Side 12

HMS

Helse, miljø og sikkerhet
11 forhold

Radon
Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Branntekniske forhold
Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.
Det mangler brannsertifisering av entrédøren.
Kjøkkenet i underetasjen har ingen komfyrvakt.
Boligen er oppført før 1985 hvor krav til branncelle generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

Innvendige trapper
Rekkverkshøyden er målt til under dagens krav på 0,9 meter.
Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

Balkonger/terrasser og lignende

Terrasse: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.

Veranda: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Terrengforhold

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

Utvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.

> Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og andre HMS-forhold kan fortsatt forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

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

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

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.

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv. Laminatgulv. Heltregulv. Grovpusset betonggulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Tapetserte og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,49 meter ved stikkprøve i stuen.
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

Underetasje:
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2016.
Produsent: IKEA.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

1. etasje:
Alder på innredning: Av eldre dato.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Frittstående hvitevarer.

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

Sammendrag tilstand

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.

Vurderinger

Taktekking

TG IU

Punktet er ikke vurdert da bygningsdelen ikke er tilgjengelig for kontroll fra den aktuelle boenheten og inngår derfor ikke i tilstandsvurderingen\.

Yttervegg

TG 3

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Det er registrert høy slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.

   Konsekvens: Sprekkene skyldes normalt naturlige bevegelser i materialet over tid, men kan gi økt fuktpåvirkning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet innebærer behov for vedlikehold for å opprettholde treverkets beskyttende funksjon mot vær og vind og for å hindre videre nedbrytning.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert svakheter ved detaljer for vannavledning.

   Konsekvens: Slike forhold kan føre til at vann blir stående mot konstruksjonen og gir økt fuktbelastning, noe som over tid kan føre til skader i kledning eller underliggende vegg.

2. Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning.

   Konsekvens: Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.

3. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen.

   Konsekvens: Luftespalten skal bidra til ventilasjon og uttørking av fukt bak kledningen. Når luftespalten mangler eller er redusert, kan dette gi dårligere uttørking og økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Forholdet er ikke nødvendigvis synlig ved vanlig visuell kontroll, og avklaring av eventuell skade krever åpning av konstruksjonen, noe som ligger utenfor rapportens omfang.

4. Det er registrert enkelte steder med råte i trekledningen.

   Konsekvens: Råte oppstår når treverk over tid har vært utsatt for fukt, noe som fører til nedbrytning av materialet. Skadet kledning har redusert beskyttende funksjon mot vær og vind, og dersom forholdet ikke utbedres kan skadene utvikle seg og føre til økt skadeomfang i kledningen og eventuelt i bakenforliggende konstruksjon. Utskifting av skadde bord må påregnes.

5. Det er registrert svertesopp på kledningen.

   Konsekvens: Dette viser seg som mørke misfarginger og oppstår vanligvis når overflaten er fuktig over tid. Svertesopp er et overflatefenomen og regnes ikke som en skade i seg selv, men kan tyde på noe økt fuktpåvirkning og i noen tilfeller øke muligheten for råteskader. Forholdet er vanlig på utvendig kledning og håndteres normalt med rengjøring og ordinært vedlikehold.

KOSTNADSESTIMAT FOR BYGNINGSDELEN

Over 500 000 kr

Kostnader knyttet til utskifting av kledningen må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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 IU

Punktet er ikke vurdert da bygningsdelen ikke er tilgjengelig for kontroll fra den aktuelle boenheten og inngår derfor ikke i tilstandsvurderingen.

Byggegrunn

TG IU

Byggegrunn er ukjent.

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

Drenering

TG 2

Dreneringen er ifølge eier av ukjent alder. Det er ikke observert utvendig drenering.
Det ble montert eps-system i 2016.
Kostnader med å utbedre dreneringen må påberegnes på sikt.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det ble målt forhøyede fuktverdier i betonggulvet i kjelleren.

   Konsekvens: I boliger fra denne perioden er dette vanlig, da gulv ofte er støpt uten fuktsperre mot grunnen. Fukt kan derfor trekke opp i betongen, noe som kan påvirke materialer som ligger mot gulvet og gi økt fuktbelastning i rommet.

2. Det er registrert soppvekst på overflater, noe som viser at området har vært utsatt for fukt.

   Konsekvens: Fukt kan skyldes kondens, begrenset ventilasjon eller fukt fra konstruksjonen. Ved fortsatt fuktbelastning kan det oppstå skader på materialer. Årsaken bør avklares, og tiltak for å redusere fuktbelastningen anbefales.

3. Det er registrert saltutslag (hvite utfellinger av saltkrystaller) på grunnmuren, noe som viser at fukt har transportert gjennom muren.

   Konsekvens: Dette har normalt ikke betydning for bæreevnen, men viser at muren har vært fuktpåvirket. Fuktpåvirkning kan over tid føre til nedbrytning av puss og maling. Årsaken er ofte knyttet til drenering eller fuktsikring, og tiltak kan bli nødvendig dersom fuktbelastningen vedvarer.

4. En eventuell drenering har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes.

   Konsekvens: Eldre dreneringssystemer kan over tid miste effekt eller tettes, noe som kan gi økt fuktbelastning mot grunnmuren. Dette kan føre til økt fuktbelastning i rom under terreng. Det må forventes behov for vedlikehold eller fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng. Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Grunnmur/fundament

TG 2

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert riss i grunnmuren.

   Konsekvens: Slike riss kan oppstå som følge av bevegelser, svinn eller belastning i konstruksjonen. Rissene vurderes som mindre avvik på observasjonstidspunktet, men bør følges med på for å se om de utvikler seg. Ved endring i bredde eller omfang bør forholdet vurderes nærmere.

2. Det er registrert avskallinger i overflaten på grunnmuren.

   Konsekvens: Dette betyr at det ytterste beskyttende laget har begynt å løsne. Når overflaten svekkes, blir muren mer utsatt for fukt, noe som over tid kan bidra til ytterligere slitasje og mindre skader. For å hindre videre nedbrytning anbefales det å reparere de berørte områdene.

3. Det er registrert mindre skader i pussen på grunnmuren, med riss og partier med bom.

   Konsekvens: Dette tyder på redusert heft, ofte som følge av fukt eller frostpåvirkning. Skadene kan føre til at puss løsner over tid og kan gi økt fuktbelastning på muren. Løse partier bør fjernes og overflaten repareres. Det anbefales å avklare og om nødvendig utbedre årsaken til fuktpåvirkningen for å begrense videre skadeutvikling.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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 3

Terrenget skråner inn mot boligen.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Det er registrert fall i terrenget inn mot bygningen (motfall), slik at regn- og overflatevann ledes mot grunnmuren.

   Konsekvens: Dette gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, og kan føre til fuktinntrenging i rom under terreng. Det anbefales å etablere fall fra bygningen slik at vann ledes bort.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Takvann ledes ut nær bygningsmassen 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.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. 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

2. Utvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.

   Konsekvens: Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.

KOSTNADSESTIMAT FOR BYGNINGSDELEN

200 000 – 500 000 kr

Kostnader knyttet til planering og bortledning av overvann må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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 3

Vinduer i tre med enkle glass i koblet utførelse.

Vinduer med isolerglass i underetasjen, produsert i 2016.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Det er påvist råteskader og soppdannelser på innsiden av vinduskarmen.

   Konsekvens: Råte oppstår når treverk over tid utsettes for fukt, for eksempel ved kondens på innsiden av glasset. Skadet treverk har redusert styrke og bør skiftes ut.

2. Det er registrert detaljløsninger ved beslag som kan føre til at vann ledes inn i konstruksjonen i stedet for bort fra fasaden.

   Konsekvens: Slike forhold gir økt risiko for fuktinnsig og skader i bakenforliggende bygningsdeler. Utbedring bør utføres for å sikre tilfredsstillende vannavledning.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. 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.

2. Fugemassen rundt vinduene har sprekker og tegn til uttørking, noe som kan gi redusert tetting mot fukt.

   Konsekvens: Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning i konstruksjonen. Fornying av fugemassen anbefales.

3. Det er observert avflassing i overflatebehandlingen på utvendige beslag.

   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.

4. Det er registrert mindre, punktvise skader i vinduskarmene.

   Konsekvens: Skadene gjør treverket mer utsatt for fuktpåvirkning, og kan over tid føre til videre nedbrytning dersom vedlikehold ikke utføres. Lokal utbedring bør påregnes.

KOSTNADSESTIMAT FOR BYGNINGSDELEN

200 000 – 500 000 kr

Kostnader knyttet til utskifting av vinduer, samt montasje av utvendige beslag på vinduene i underetasjen må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med enkle glass er vurdert med tanke på innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting).
Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på 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.
Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 3

Ytterdør i tre, uten datomerking.

Balkongdøren i 1. etasje er produsert i 1987.
Balkongdøren i underetasjen er produsert i 2016.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Det er registrert råteskader og svellinger i treverket på balkongdøren i 1. etasje.

   Konsekvens: Skaden oppstår når tre over tid utsettes for fukt. Råte innebærer at materialet brytes ned, blir mykt og mister styrke. Dette svekker bygningsdelens funksjon og kan føre til videre skader dersom forholdet ikke utbedres. Skadet treverk må skiftes ut, og fuktårsaken bør avklares.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på karmen.

   Konsekvens: Når overflatebehandlingen brytes ned blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette gi økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold.

2. Det er registrert avvik i den ytre tettingen eller vannavledningen rundt døren i underetasjen.

   Konsekvens: Avviket kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som over tid kan gi fuktpåvirkning eller skader dersom forholdet ikke utbedres.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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 3

Veranda i betongkonstruksjon, målt til ca. 10 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,79 meter.

Himmelretning: Syd.

Frittliggende terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 45 m².
Frittliggende terrasser blir ikke medtatt i arealoppstillingen nederst i rapporten.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Det er påvist råteskader i rekkverkskonstruksjonen på verandaen.
   Konsekvens: Råte oppstår når treverk over tid utsettes for fukt og fører til at materialet mister styrke. Dersom forholdet ikke utbedres kan skaden utvikle seg og føre til videre nedbrytning av konstruksjonen. Utskifting av skadet treverk må påregnes.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Bærekonstruksjonen på terrassen fremstår som noe lett dimensjonert i forhold til belastningen den er utsatt for.
   Konsekvens: Dette kan gi økt nedbøyning eller bevegelser over tid. Forholdet tilsier at det kan bli behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende stabilitet og levetid.

2. Det er registrert skjevhet i terrassekonstruksjonen som kan tyde på mindre setningsbevegelser i byggegrunn eller fundament.
   Konsekvens: Slike bevegelser kan føre til økte skjevheter eller sprekker over tid. Forholdet bør følges opp, og ved videre utvikling kan tiltak bli nødvendig.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

2. Veranda: 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.

KOSTNADSESTIMAT FOR BYGNINGSDELEN

Under 20 000 kr

Kostnader med å utbedre råteskadet rekkverkskonstruksjon må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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.
Terrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier av ukjent alder, men av eldre dato.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Bad - 1. etasje TG 3

Overflater

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Det er registrert sprekker i fugene.

   Konsekvens: Slike sprekker kan være et tegn på bevegelser, men kan også indikere mulig fuktskade. Forholdet bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov.

2. 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.

3. Vinduet er plassert i våtsone.

   Konsekvens: I slike områder vil overflaten jevnlig utsettes for fukt og vannsøl, og løsningen gir derfor noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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.
Eksakte fallforhold er ikke kontrollert grunnet plassering av dusjkabinett.

Sluk og tettesjikt/membran

Sluket er ikke besiktiget grunnet plasseringen til dusjkabinettet. Membran kan ikke konstateres visuelt
Eksakt høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er ikke kontrollmålt grunnet plasseringen av kabinettet.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. 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.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet.

   Konsekvens: Når sluket ikke er lett tilgjengelig, kan tilstopping eller utettheter være vanskeligere å oppdage. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning dersom vedlikehold ikke utføres.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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.

KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING (SAMLET)

200 000 – 500 000 kr

Kostnader knyttet til renovering av badet må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Overskap med speil fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
   Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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 - 1. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Elektrisk avtrekk tilkoblet ventilasjonskanal.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel i dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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 - Underetasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2016.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppussingen.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - Underetasje - Overflater

TG 3

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Gulvlisten ved dusjdørene ligger helt ned mot gulvet og fungerer som en barriere.

   Konsekvens: Dette hindrer at vannsøl og eventuelt lekkasjevann utenfor selve dusjsonen kan renne fritt mot sluket. Vann kan da bli stående og samle seg langs listen, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet medfører risiko for fuktskader dersom det oppstår lekkasje eller gjentatt vannsøl, og tiltak bør utføres for å sikre fri avrenning til sluk.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert sprekker i fugene.

   Konsekvens: Slike sprekker kan være et tegn på bevegelser, men kan også indikere mulig fuktskade. Forholdet bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov.

2. 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.

3. Det er registrert mye svertesopp i fugene.

   Konsekvens: Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales.

4. Vinduet er plassert i våtsone.

   Konsekvens: I slike områder vil overflaten jevnlig utsettes for fukt og vannsøl, og løsningen gir derfor noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.

5. 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.

6. Det er registrert svellinger i dørlister, utforinger og dørbladet.

   Konsekvens: Dette tyder på at døren har vært utsatt for vannsøl, noe som har ført til skader. For å utbedre dette må døren og listverk eventuelt skiftes.

KOSTNADSESTIMAT FOR BYGNINGSDELEN

20 000 – 100 000 kr

Kostnader knyttet til utbedring av tett gulvlist ved dusjsone må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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 - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 3

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 30 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Tilstandsgrad 3 er satt fordi membranen ikke er festet korrekt i sluket.

   Konsekvens: Membranen skal klemmes fast i klemringen for å sikre en tett overgang, men her ligger den synlig over ringen. Dette betyr at forbindelsen mot sluket ikke er vanntett. Forholdet øker risikoen for at vann kan trenge ned i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til fukt- og skader i underliggende bygningsdeler. Utbedring må gjennomføres innen kort tid.

KOSTNADSESTIMAT FOR BYGNINGSDELEN

20 000 – 100 000 kr

Kostnader knyttet til utbedring av feil med membran i sluket må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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 - Underetasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

   Konsekvens: Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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 - Underetasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Elektrisk avtrekk på ytterveggen.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Avtrekksvifte er ikke funksjonstestet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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 - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom en inspeksjonsluke i badet.

Måleresultat

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det 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.

Rom under terreng

TG 2

Rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier

Når ble rom under terreng innredet? Underetasjen er av eldre dato. Den er modernisert med sparkling og maling av treullplatene (Tresonitt) som er kledd på grunnmuren i 2016.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert soppvekst på overflater.

   Konsekvens: Dette tyder på at området har vært utsatt for fukt. Dersom fuktpåvirkningen vedvarer, kan materialer brytes ned over tid. Soppdannelser kan påvirke inneklima negativt. Årsaken bør undersøkes, og tiltak for å redusere fukt anbefales.

2. Det er registrert knirk i gulvet.

   Konsekvens: Knirk skyldes vanligvis bevegelser eller friksjon mellom materialer i konstruksjonen. Dette er et relativt vanlig forhold og innebærer ikke nødvendigvis skade, men kan i noen tilfeller være knyttet til bevegelser, uttørking eller fuktpåvirkning. Dersom knirken øker over tid eller oppleves sjenerende, kan nærmere vurdering være aktuelt.

3. Det var ikke mulig å utføre hulltaking uten å skade konstruksjonen.

   Konsekvens: Vurderingen er derfor basert på synlige forhold og målinger uten inngrep. Når konstruksjonen ikke kan åpnes, vil det alltid være en viss usikkerhet, og skjulte feil eller fuktskader kan ikke utelukkes. Nærmere undersøkelser bør vurderes.

4. Ventileringen i rommet er begrenset.

   Konsekvens: Når luftutskiftingen er svak, kan fukt bli værende i rommet lenger enn forutsatt. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av materialer. Det anbefales å vurdere tiltak for bedre ventilasjon.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Innvendige trapper

Trapp i betongkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,84 m.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Rekkverkshøyden er målt til under dagens krav på 0,9 meter.
   Konsekvens: Avviket må sees i sammenheng med personsikkerhet.
2. Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

Gulvoverflater i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater nær innredningene består av laminat.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er knirk i gulvet nær innredningen.
   Konsekvens: Knirk kan komme av flere årsaker, for eksempel ujevnt underlag, fuktpåkjenninger eller at gulvet har begrenset mulighet til bevegelse. Konsekvensen er at man kan oppleve knirk ved gange.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 2

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Vannrørene i kobber 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.
2. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet i underetasjen, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert.
   Konsekvens: En lekkasjestopper skal stenge vanntilførselen automatisk ved lekkasje. Når slik sikring mangler, kan en lekkasje gi økt risiko for vannskader. Montering av lekkasjestopper anbefales.
3. PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvannsberederen uten overgang til metallrør.
   Konsekvens: Vannet fra berederen kan holde høy temperatur, og enkelte plastrør er ikke beregnet for slik belastning over tid. Dette kan føre til raskere aldring av materialet og økt risiko for lekkasje på sikt.
4. Det er utført arbeid på vanninstallasjonen uten dokumentasjon på bruk av autorisert rørlegger.
   Konsekvens: Når utførelsen ikke er dokumentert, foreligger det usikkerhet rundt kvaliteten på installasjonen. Det anbefales kontroll av fagperson.
5. Det mangler drensrør fra fordelerskapet til rom med sluk.

Konsekvens: Et slikt rør skal lede eventuelt lekkasjevann trygt videre til sluk, slik at vannet blir synlig og ikke gjør skade. Når drenering mangler, kan en lekkasje i skapet føre til at vann blir stående eller trekker ut i vegg og gulv. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader før forholdet oppdages. Det anbefales å etablere drensrør slik at skapet får tilfredsstillende lekkasjesikring.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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 og metall.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert lukt fra avløpssystemet i boligen.

   Konsekvens: Dette kan skyldes uttørket vannlås, manglende lufting eller mindre utettheter i rørsystemet. Når lukt slipper ut, tyder det på at avløpsanlegget ikke fungerer optimalt. Årsaken bør undersøkes og utbedres ved behov.

2. Avløpsrørene 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.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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 friskluftsventiler.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er begrenset tilførsel av frisk luft i enkelte oppholdsrom.

   Konsekvens: Dette kan føre til redusert luftutskifting og redusert inneklima når vinduer holdes lukket. Manglende tilluft kan medføre at ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt.

2. Boligens samlede ventilasjon vurderes som begrenset på grunn av registrerte avvik.

   Konsekvens: Når luftutskiftingen er lav, kan fukt og forurenset luft bli værende lenger i rommene. Dette kan gi dårligere inneklima over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 187 liter, produsert i 2016.

REGISTRERTE AVVIK

1. Lekkasjesikringen for varmtvannsberederen er ikke tilfredsstillende.

   Konsekvens: Det er ikke etablert sikker bortledning av vann til sluk eller tilsvarende løsning. Ved lekkasje kan vann bli liggende på gulvet før det oppdages. Dette gir økt risiko for fuktpåvirkning, og forbedring anbefales.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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.

Andre innvendige forhold

TG 2

Dette punktet gjelder registrerte observasjoner som den sakkyndige har lagt merke til under befaringen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert at enkelte innvendige dørblader treffer karmen ved åpning og lukking.

   Konsekvens: Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunn og jord. Gassen kan trenge inn i bygninger, og langvarig eksponering for høye radonnivåer kan være helseskadelig. Generell informasjon om radon og helserisiko finnes her: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
I radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) er områdene inndelt i fire aktsomhetsgrader: usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. Kartet gir en indikasjon på radonfaren i området, men fastslår ikke radonnivået i den enkelte boligen. Se: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Radonnivået i boligen kan bare fastslås ved måling. Mer informasjon om radonmåling finnes her: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. 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

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Det er ikke gjort målinger av undertegnede.

Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.

   Konsekvens: Konsekvensen av et utgått brannslukkingsapparat er at det kan svikte under brann.

2. Det mangler brannsertifisering av entrédøren.

   Konsekvens: Dette kan bety at døren har lavere brannsikring mot andre tilstøtende seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

3. Kjøkkenet i underetasjen har ingen komfyrvakt.

   Konsekvens: Platetoppen er koblet til strøm etter 1. juli 2010, og da kreves det komfyrvakt i henhold til NEK400. Dette betyr at strømmen til platetoppen ikke kuttes automatisk hvis det begynner å brenne eller ryke. Det øker brannfaren.

4. Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

   Konsekvens: Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig brannteknisk vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	2016

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Ja
Samsvarserklæringer for utført arbeid	2016 – Tilkobling av kurser i sikringsskap i kjeller. Montering av seriemåler. Ombygging av sikringsskap 1 og 2 etg. Opprettet nytt sikringsskap i kjeller Opplegg ny kurs bad 2 etg.

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ja

Begrunnelse

På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

Arealer

TOTALT AREAL

146 m²	142 m²	4 m²	–	10 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Enebolig (Byggeår: 1960)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Underetasje	76 m²	-	-	**76 m²**	-
1. etasje	66 m²	4 m²	-	**70 m²**	10 m²
Sum Enebolig	**142 m²**	**4 m²**	**-**	**146 m²**	**10 m²**

Romfordeling

Underetasje	BRA-i: Entré, Bod, Gang, To soverom, Bad, Kjøkken, Stue
1. etasje	BRA-i: Bad, Gang, Kjøkken, Stue, Tre soverom BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen disponerer en garasje. Garasjen er ikke oppmålt grunnet manglende adkomst.

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

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

Nei

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.

Åpenbare ulovligheter

Romhøyden i hele underetasjen er målt til lavere enn kravet som normalt gjaldt for beboelsesrom på oppføringstidspunktet. Etter eldre bygningsregelverk var normal minstehøyde 2,50 m, men for eneboliger og småhus kunne høyden reduseres til 2,35 m.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Herman Wessels vei 5, 1465 STRØMMEN**
Matrikkel: **3205-79/119/0/1**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Dina Ibrahimpasic og Nabil Sabetrasekh**

Kunde: **Nabil Sabetrasekh**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **03.09.2026**

Tilstede ved befaring: **Nabil Sabetrasekh (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **09.09.2026**

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.

Utførende

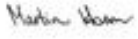
Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Takstingeniør
E-post: mh@norskeboligrapporter.no
Tlf: 99512443



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 befaringstidspunktet.
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.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

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.

Der forskriften krever fastsettelse av tilstandsgrad, fastsettes denne på grunnlag av opplysninger, observasjoner og undersøkelser som er gjennomført innenfor forskriftens rammer. Ved valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025, med gjeldende rettelsesblad. Henvisningen til NS 3600 gjelder kriteriene for valg av tilstandsgrad og innebærer ikke at rapporten omfatter alle undersøkelses- eller tilleggsbestemmelser i standarden.

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. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, 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.

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.

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
11. sep. 2026

Oppdragsnummer
60-0364/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Herman Wessels vei 5, 1465 STRØMMEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Nabil Sabet, Dina Ibrahimpasic

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2016

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 87559331
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Etablert nytt bad i råkjeller i 2016/2017

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

Eventuell kommentar: Pigget til nytt sluk, ingen oppgradering eller fornying.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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: Alna Elektro AS. Fornyet 2 sikringsskap og satt inn et nytt skap. Diverse småting opp igjennom åra (ny stikkontakt/bryter/lampe)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alna Elektro. Installert el-billader rundt år 2019-2020.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Etablert nytt bad i u.etg i 2016/2017

---

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, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Arbeid som er utført: Etablert praktikantdel i u.etg

---

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?

Ja

Beskriv: Eldre hus med slitasje. Alt er beskrevet i takstrapporten. Sprekker, råte, lukt, sopp. Rehabiliteringsobjekt.

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)

Ja

Beskriv: Drenering antatt fra byggeår. Se takstrapport.

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

Ja

Beskriv: Eldre rehabiliteringsobjekt med slitasje flere steder. Fasade, vinduer, garasje m.m. se takstrapport

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra September 2026 ifm nettopp dette salget. Takstmann.

---

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? Takst fra september 2026 ifm dette salget.

---

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: 60-0364/26

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 79/119/0/1

Tegnforklaring:

- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Park
- Gangveg

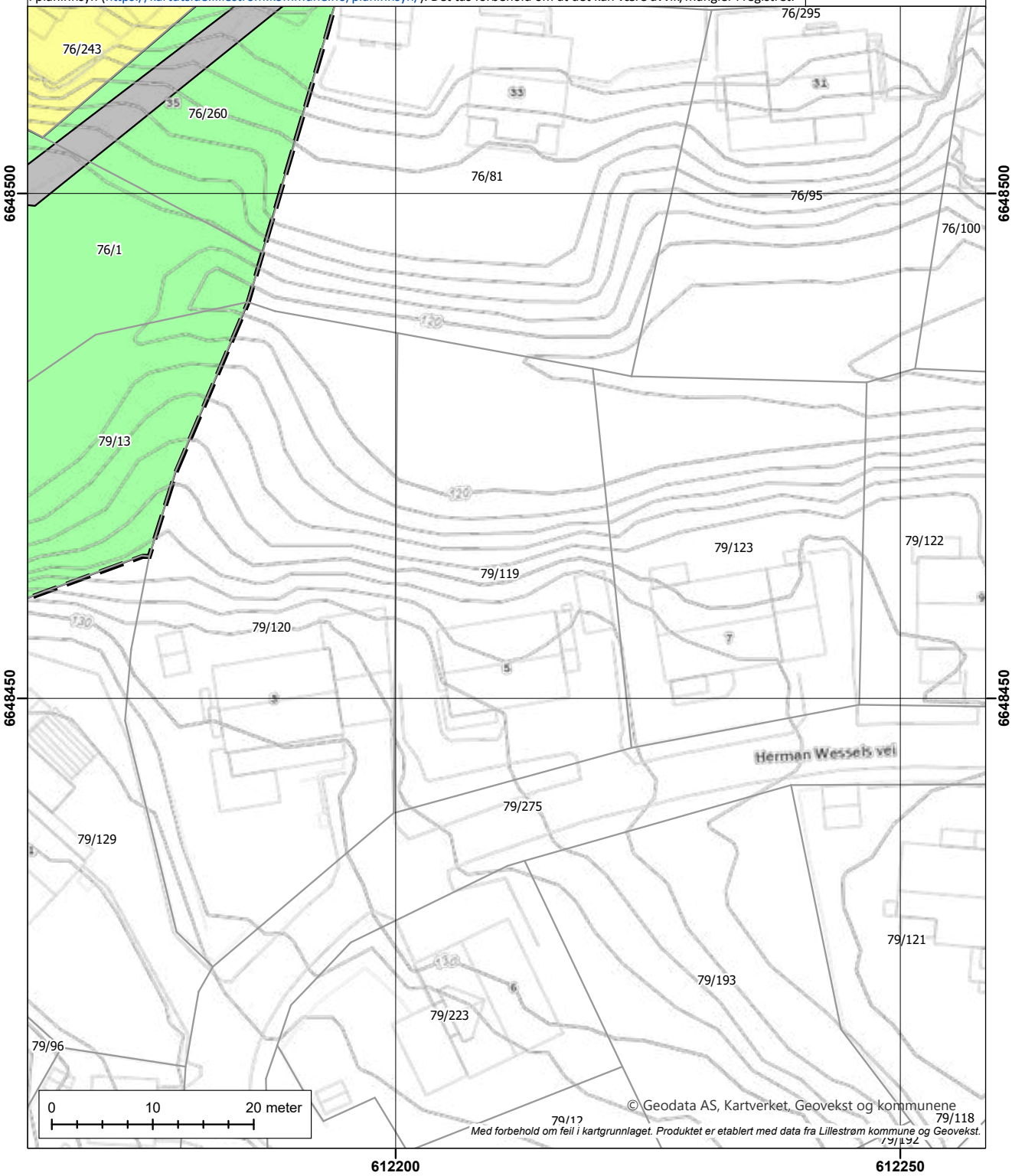
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

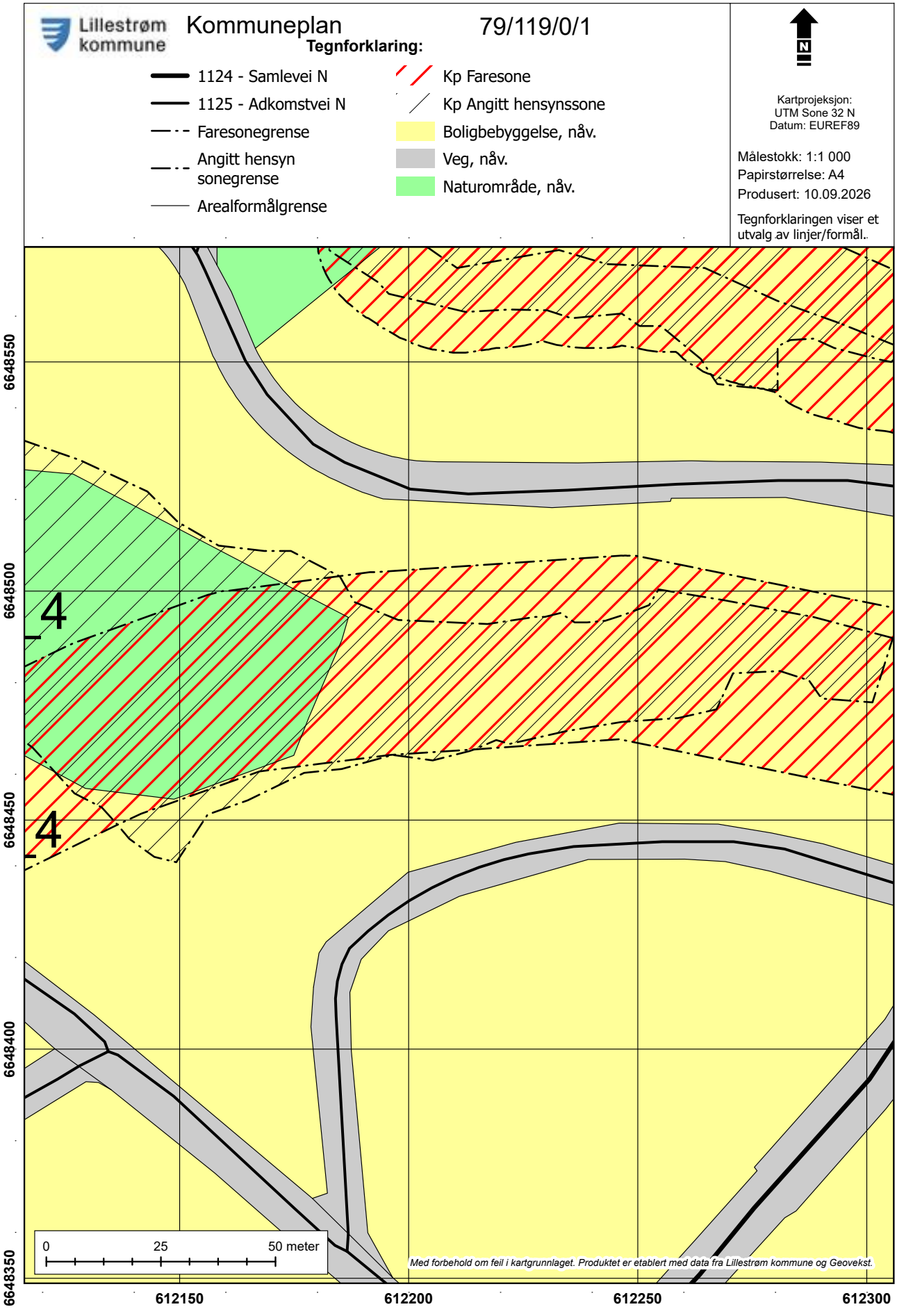
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 10.09.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
79/119/0/1
Tegnforklaring:
1124 - Samlevei N
1125 - Adkomstvei N
Faresonegrense
Angitt hensyn sonegrense
Arealformålgrense
Kp Faresone
Kp Angitt hensynssone
Boligbebyggelse, nåv.
Veg, nåv.
Naturområde, nåv.
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 10.09.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål..
4
4
0
25
50 meter
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6648550
6648500
6648450
6648400
6648350
612150
612200
612250
612300

ambita

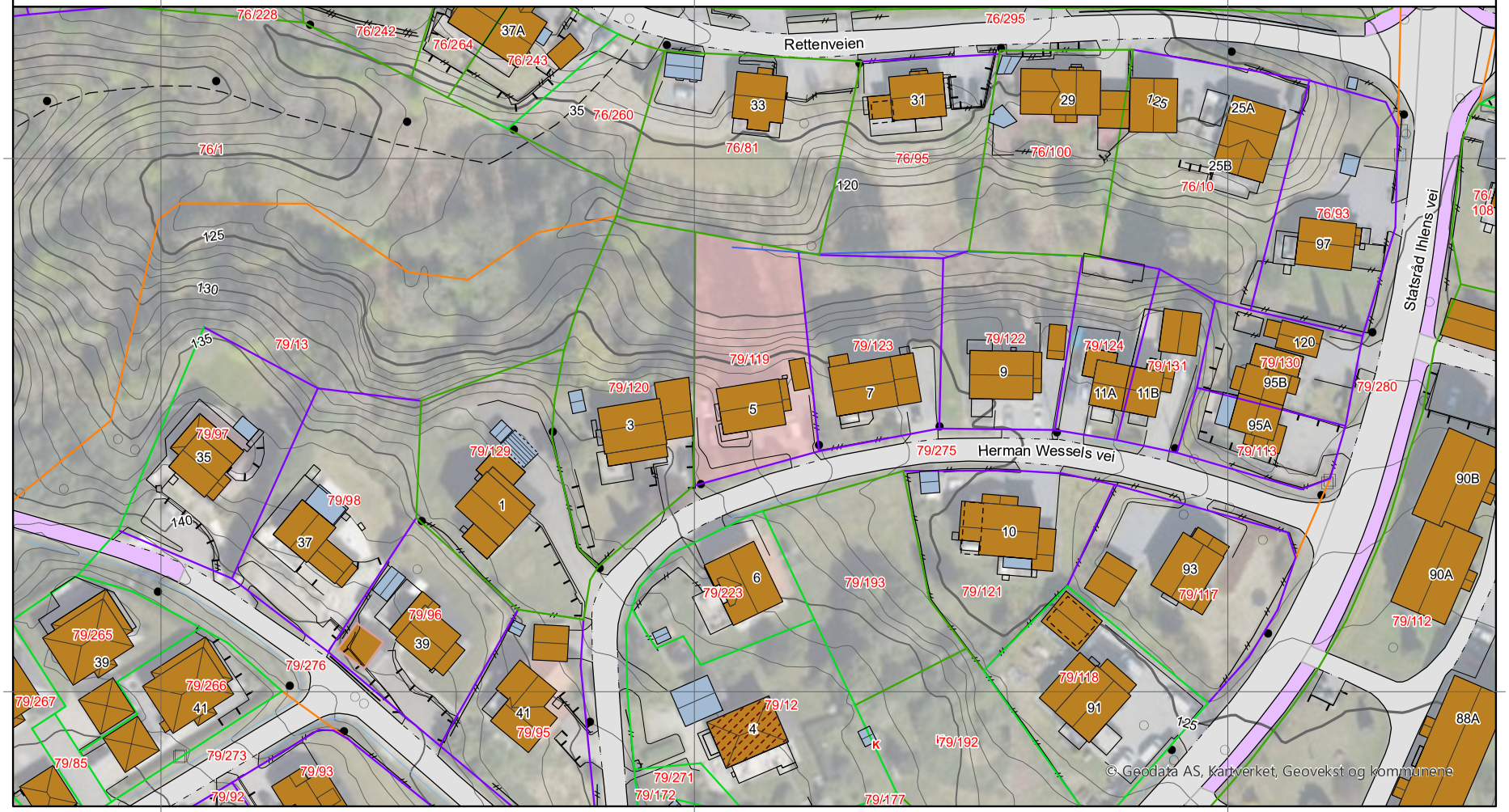
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/79/119/0/1

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

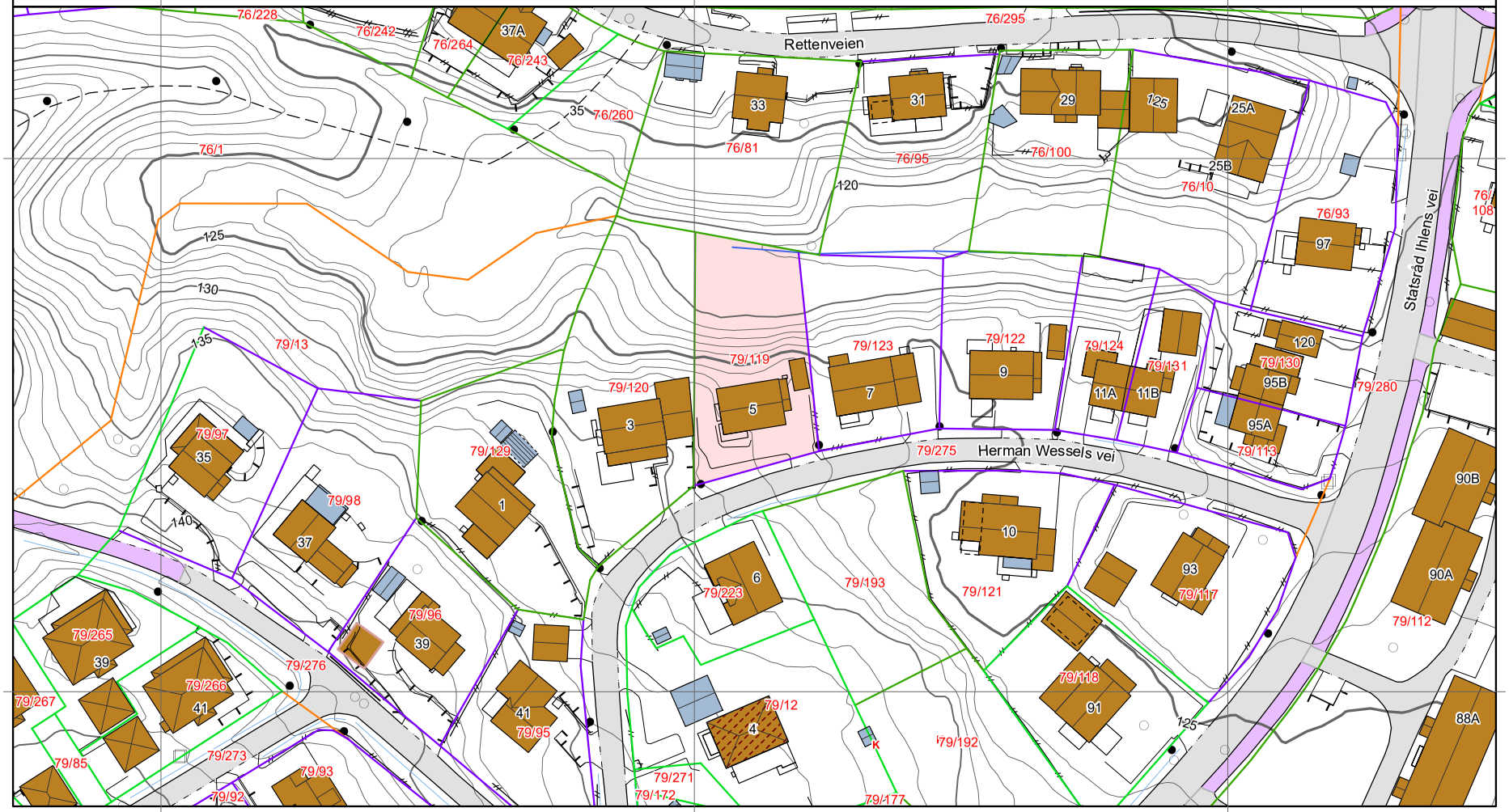
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/79/119/0/1

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.9.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Plan- og bygningsavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 LILLESTRØM

BESØKSADRESSE
Jonas Liesgate 18 LILLESTRØM

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

Nabil Sabetrasekh
Bekkeliveien 4 B
1467 Strømmen

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2018/3935	Katarzyna Nyborg, 66938440	20.03.2018

Saksnr.:2018/3935
Vedtaksnr.(DS):18/234

Ferdigattest - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - gnr 79 bnr 119 - Herman Wessels vei 5

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, tomannsbolig, Herman Wessels vei 5 ,
1465 Strømmen,

Gnr: 79	Bnr: 119	Festenr: 0	Seksjonsnr: 0

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
18/223	15.03.18	Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)

Merknader:

- Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra Nabil Sabetrasekh, datert 15.03.18.

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

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

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Skedsmo kommune.

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

Med hilsen

Ellen Anita Holterhagen
seksjonsleder

Katarzyna Nyborg
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

SKEDSMO KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Torget 5, Lillestrøm
Sentralbord: Lillestrøm 71 12 20

20,-

Approbasjon

J. nr. 3714/67 Sak nr. 670/67.

Ad. Byggeanmeldelse av 9/11.67 på al. garasje

Byggested Hermann Wessels vei 5, gnr. 79 bnr. 119, Strømmen.

Eier Leif Jensen Anmelder samme

Byggemelding med vedlagte 4 stk. tegninger godkjennes under forutsetning av at gjeldende bygningslov, med tillegg og forandringer og byggeforskrifter, bygningsvedtektene for Skedsmo og vedlagte approbasjonsbetingelser følges, samt følgende spesielle betingelser:

Godkjennelsen er midlertidig og garasjen må flyttes når bygningsrådet forlanger det.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelseskort er løst.
Før byggetillatelseskort utstedes, må:

1. Ansvarshavende være godkjent.
2. Avgifter for tilsyn m. v. være betalt.
3. Forsyningsmyndighetenes tillatelse foreligge.
4. Ingeniørvesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet, må foreligge. Gateopparbeidelsen må være utført i henhold til gjeldende kommunale forskrifter.
5. Eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt, kfr. ovenfor.
6. Eventuell konsesjon på tomten foreligge.
7. Gravetillatelse for tomten være undertegnet.

Videre bemerkes:

8. Rørleggerarbeidet må anmeldes til kommuneingeniøren og tilknytning til offentlig vann- og kloakkledninger utføres i henhold til gjeldende kommunale forskrifter.
9. Redegjørelse for konstruksjoner m. nødvendige tegninger og beregninger må innsendes i 2 ekspl.
10. Fyringsanlegg/ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
11. Bygningsrådets godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarmning selv om enkelte rom mangler ovn.

Skedsmo Bygningsråd, den 28. november 1967.

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

R. Michelet

Snartrykk a.s - 8. 66. 1000.

4/5 16-7- kr. 80.-

SKEDSMO KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
STRØMMEN.

Sentralb: 71 22 86

APPROBASJON.

J.nr. **1063/1958.** Sak nr. **82/1958.**

Ad **2. mannbolig i 2 etg. av tre på Herm. Wesselsv. 5. g/bnr. 79/119.**

Eier: **Leif Jensen.** Anmelder: **Ark. E. Hoberg.**

Arbeidets art: **Nybygg.**

Byggemelding med vedlagte 3 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22. febr. 1924 med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7 1949. bygningsforskriftene av 15/12 1949. bygningsvedtektene for Skedsmo og vedlagte approbasjonsbetingelser følges, samt følgende spesielle betingelser:

FØR BYGGEARBEIDE KAN PÅBEGYNNES MÅ:

1. Ansvarshavende være godkjendt.
2. Avgifter for tilsyn m.v. være betalt.
3. Material og arbeidstillatelse foreligge.
4. Byggetillatelseskort være avhentet.
5. Ingeniørvesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet, må foreligge, jfr, Bygningsl. § 48,1
6. Konsesjon på tomten for utenbygdsboende foreligge.

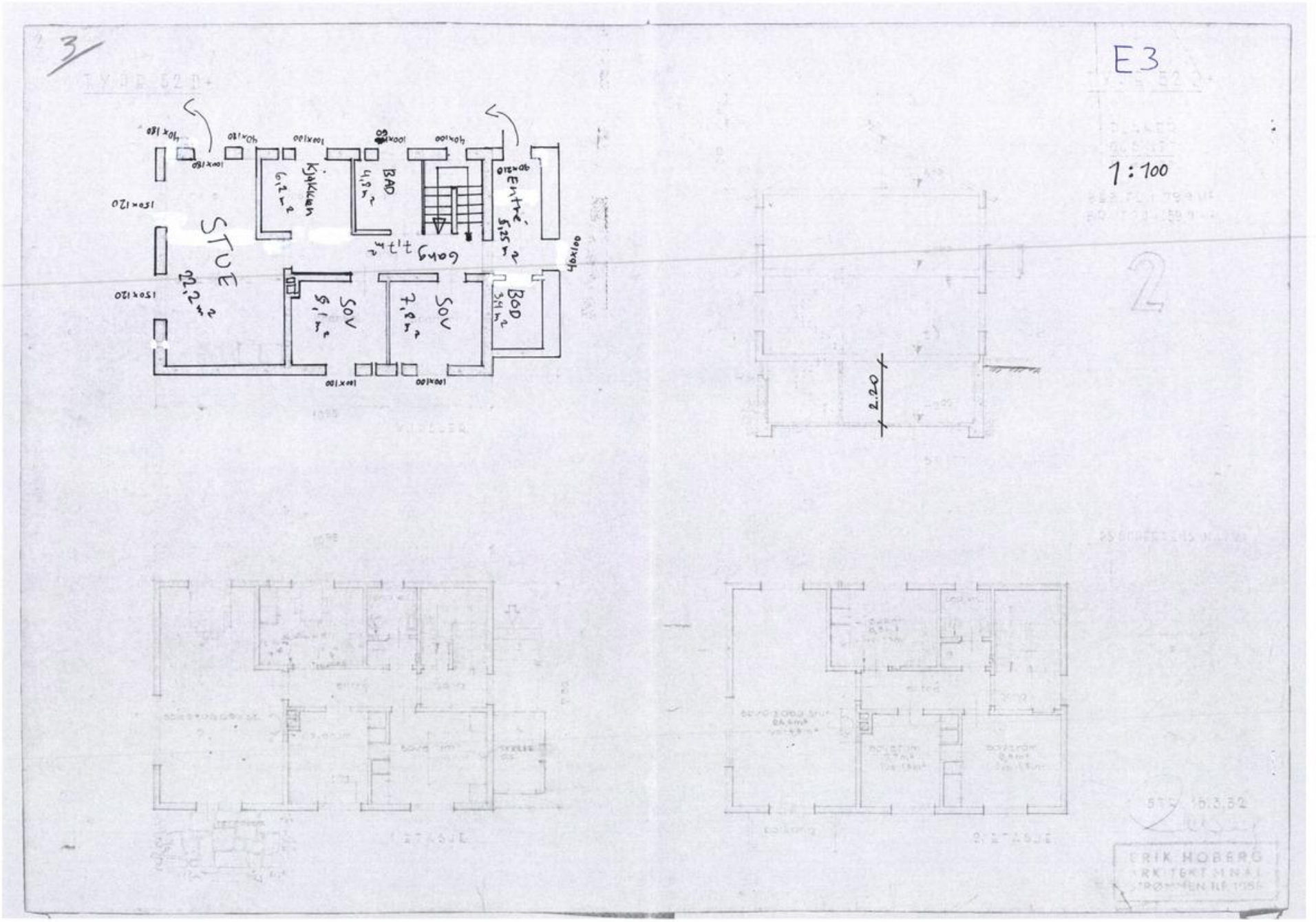
VIDERE BEMERKES:

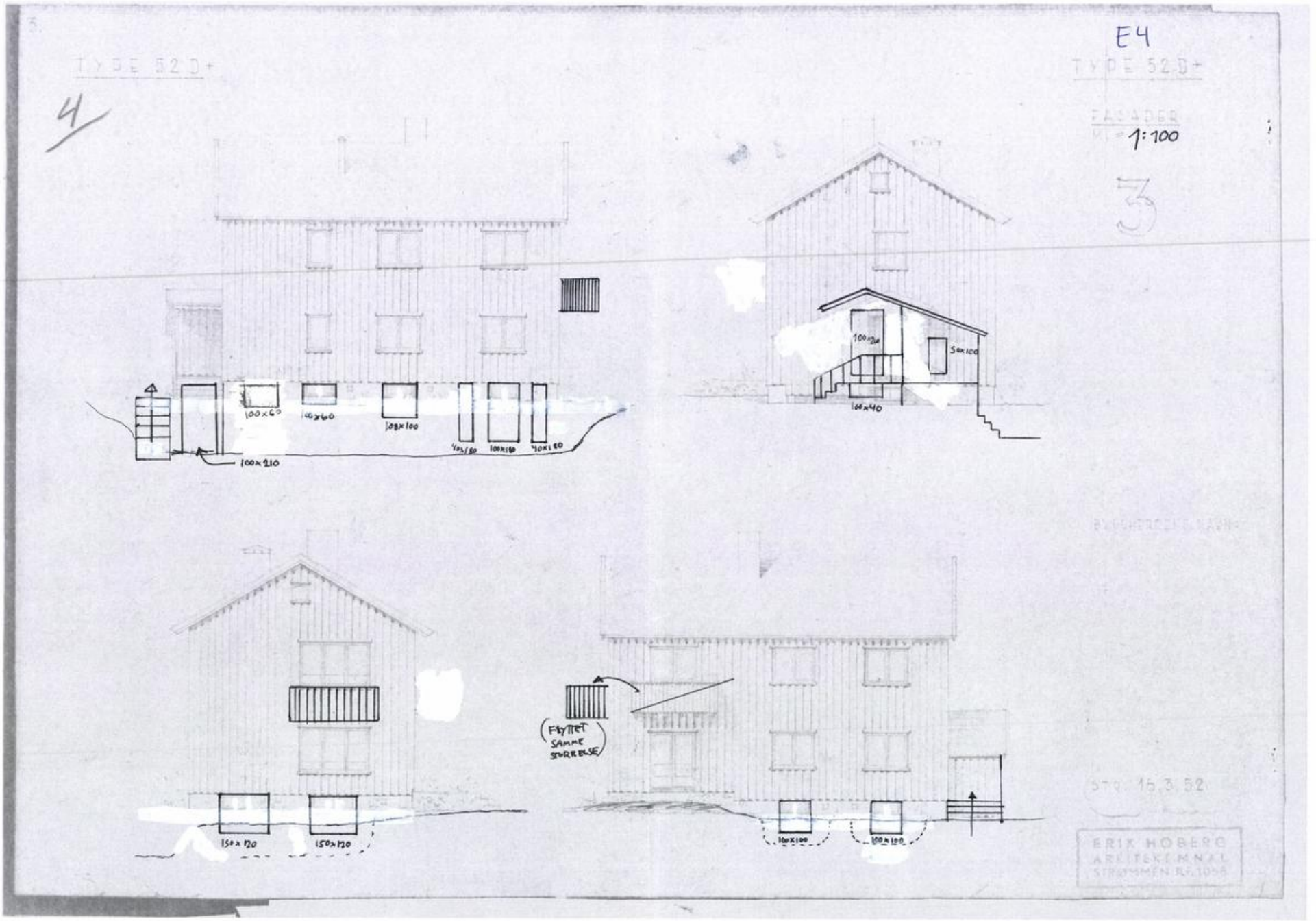
7. Bygningsrådets godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarmning, selv om enkelte rom mangler ovn.

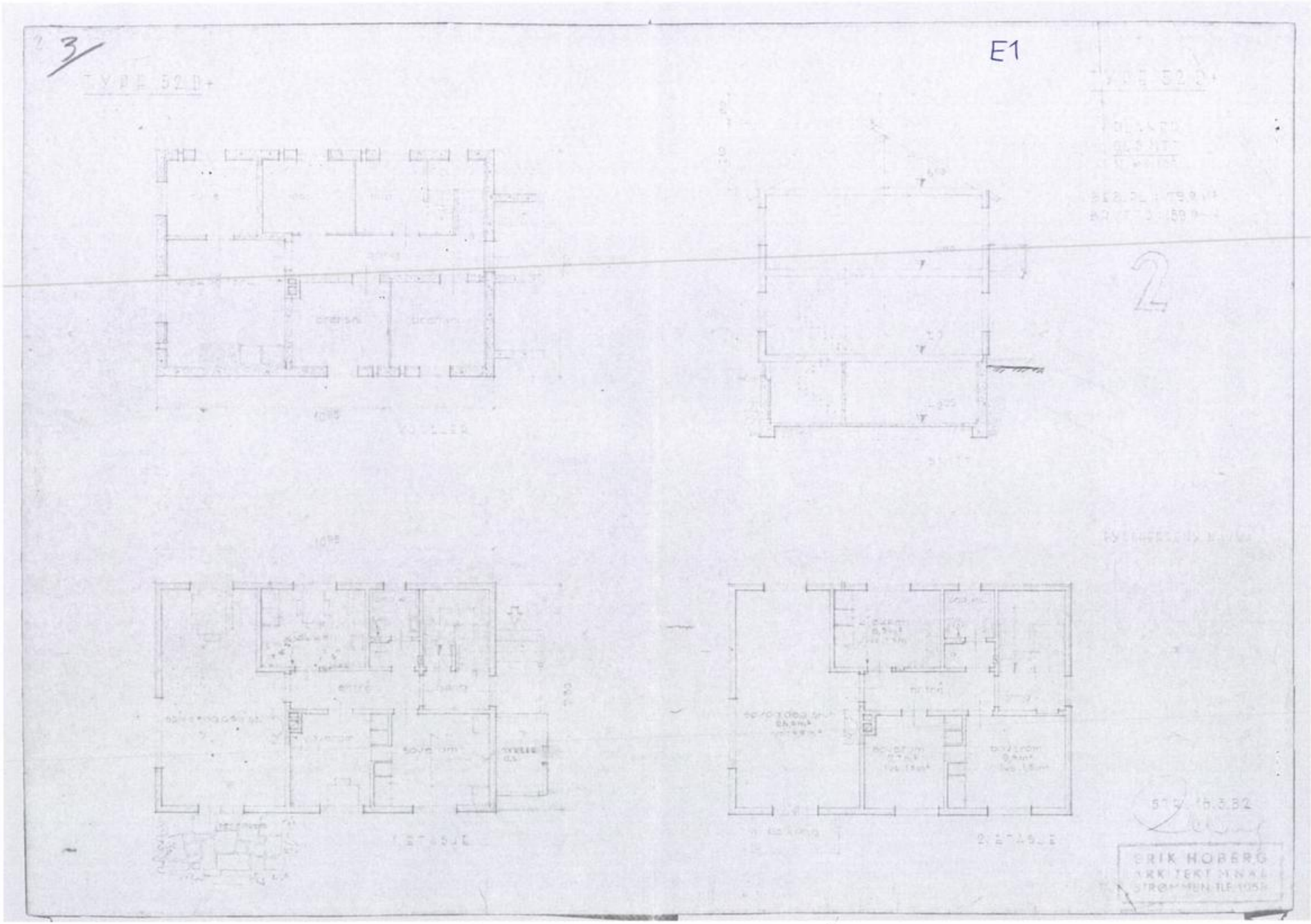
Skedsmo Bygningsråd, den **11/3 1958.**

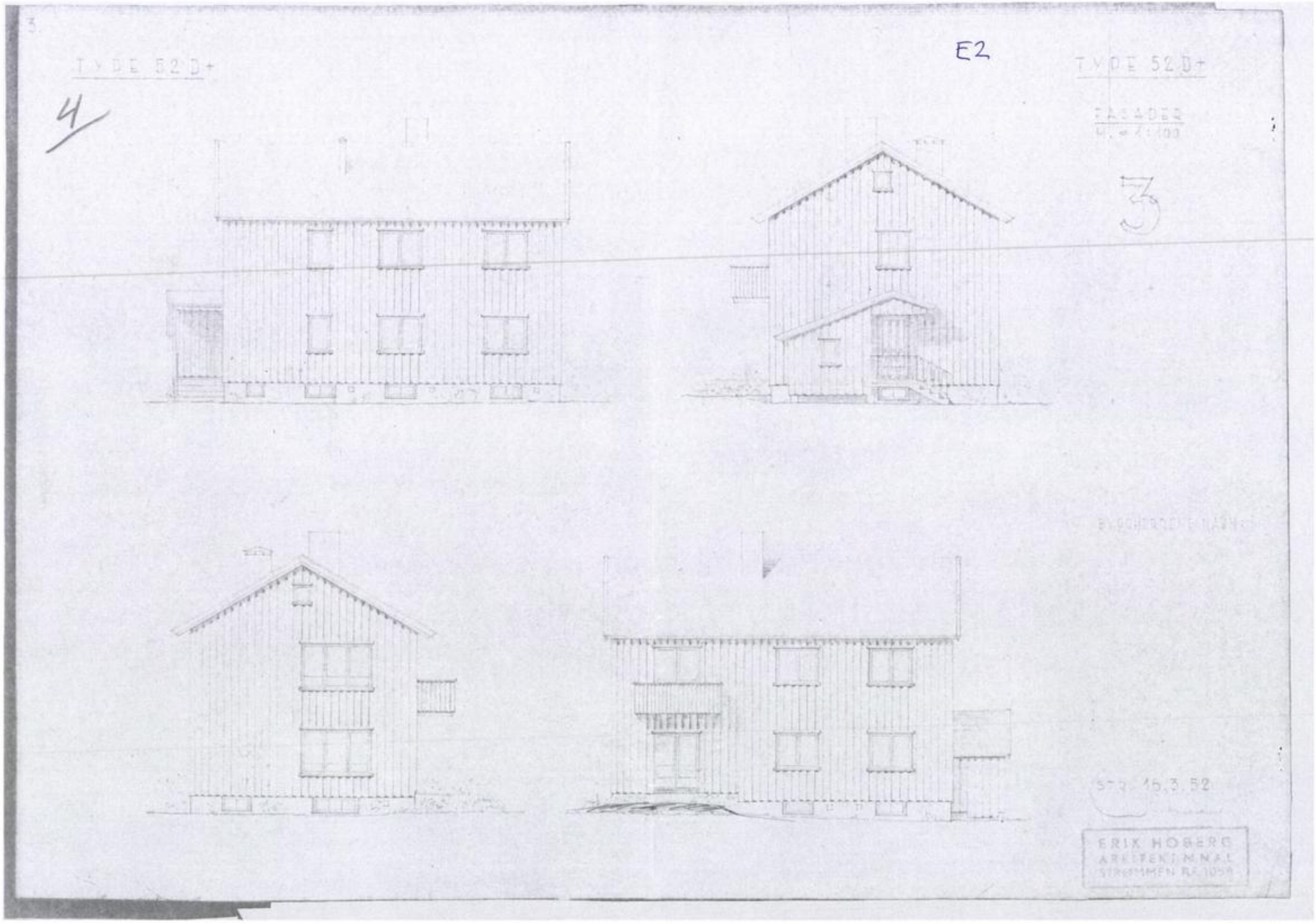
Mandal

Bygningssjef.


E3
1:100
STUE
32,2 m²
SOV
6,1 m²
SOV
7,9 m²
BOD
3,4 m²
BAD
4,9 m²
Kjøkken
6,2 m²
Entré
5,25 m²
Gang
4,1 m²
2.20
ERIK HOBERG


E4
TYPE 52 D+
FASADER
M 1:100
3
4
TYPE 52 D+
100x60
100x60
100x100
100x210
100x150
100x80
100x80
100x40
50x100
150x120
150x120
FLYTTET SAMME STØRRELSE
100x100
100x100
ERIK HOBERG
ARKITEKTFIRMA

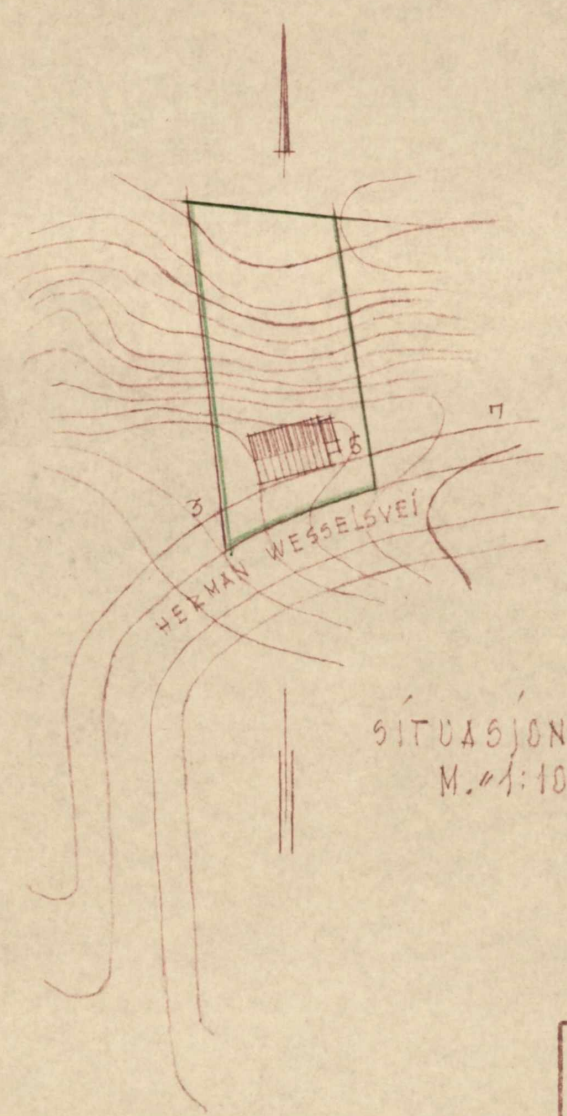

3
E1
2
ERIK HOBERG


TYPE 52 D+
4
E2
TYPE 52 D+
FASADER
3
15.3.52
ERIK HOBERG
ARKITEKT MNAL
STOCKHOLM

2

1

2-MANNSBOLIG, TYPE 52 U+
FOR HR. LEIF JENSEN
HERMAN WESSELSVEI 5
STRØMMEN
AREAL: CA.: 950 M²
BEB. FL.: 80 M² + TILBYGG



SITUASJONSPLAN
M. 1:1000

STR. 12.2.1958.

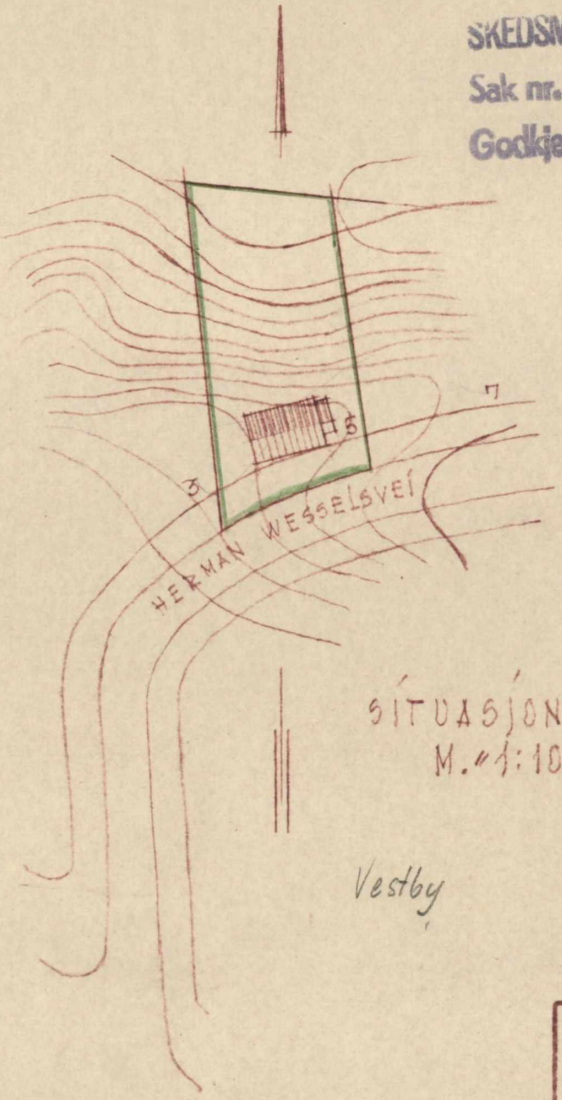
ARKITEKT M. N. A. L.
ERIK HOBERG
STRØMMEN TLF. 71 20 58

2

1

2-MANNSBOLIG, TYPE 520+
FOR HR. LEIF JENSEN
HERMAN WESSELSVEI 5
STRØMMEN
AREAL: CA.: 950 M²
BEB. FL.: 80 M² + TILBYGG

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Sak nr. 8218 58
Godkjent: 1 19

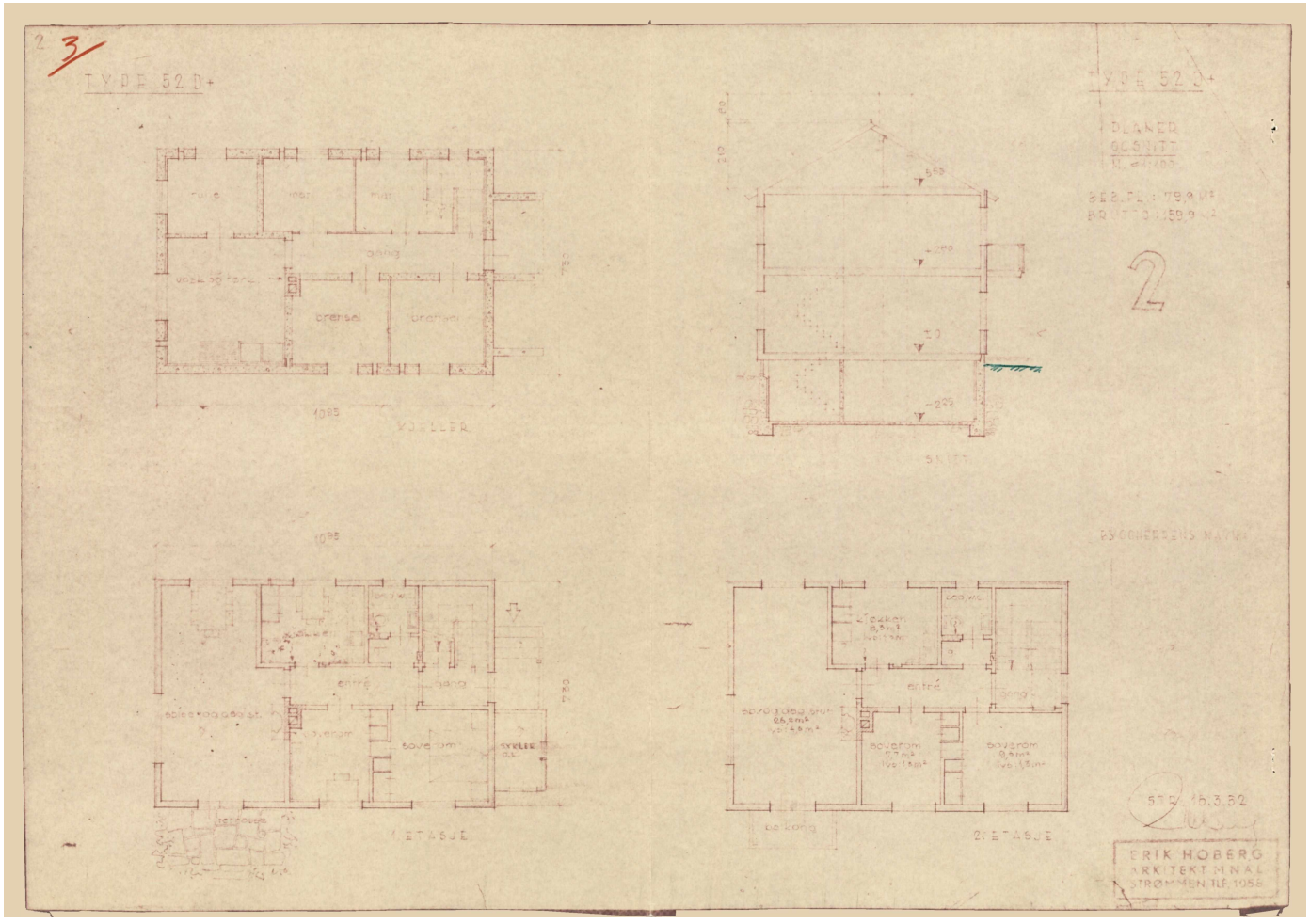


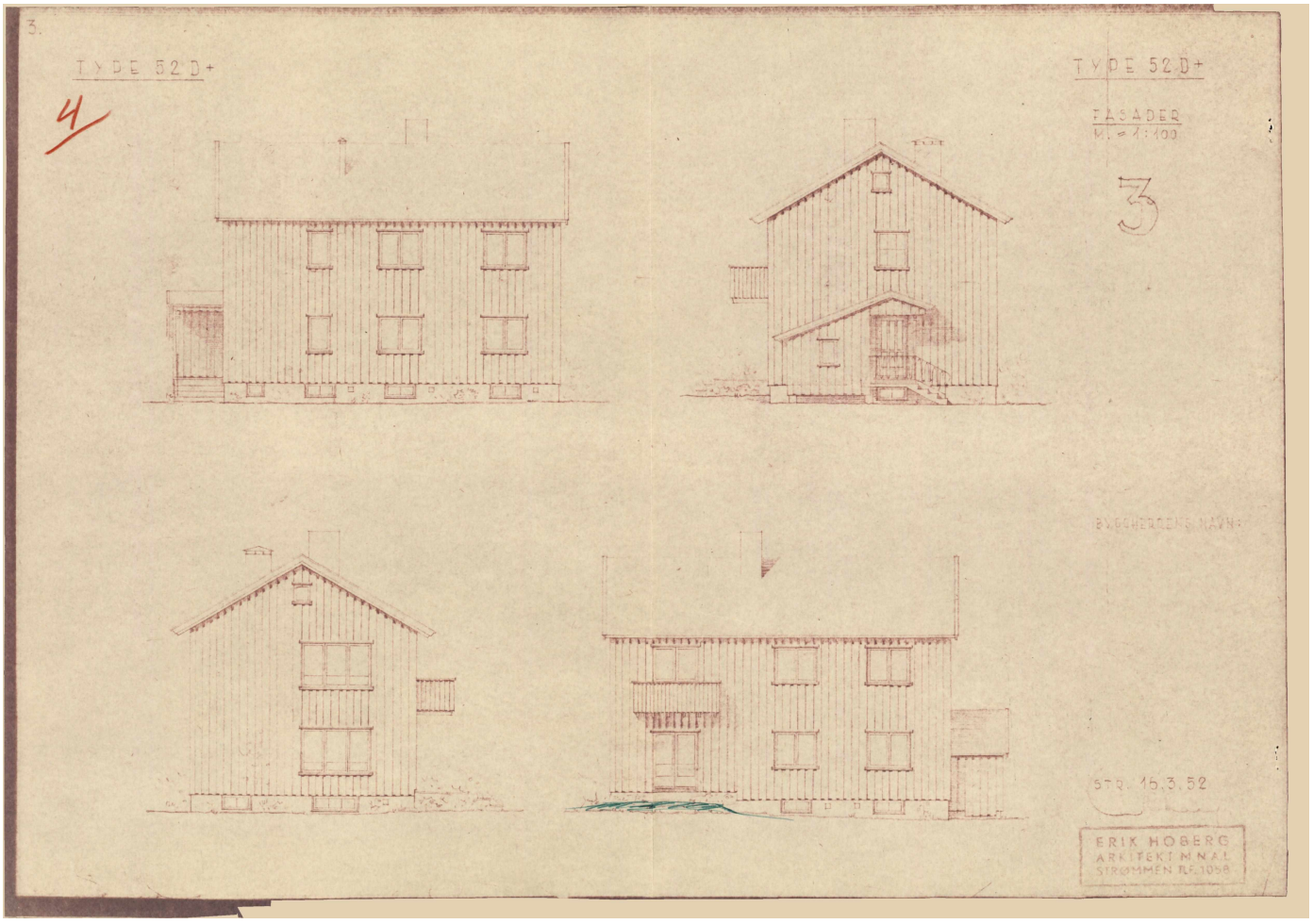
SITUASJONSPLAN
M. 1:1000

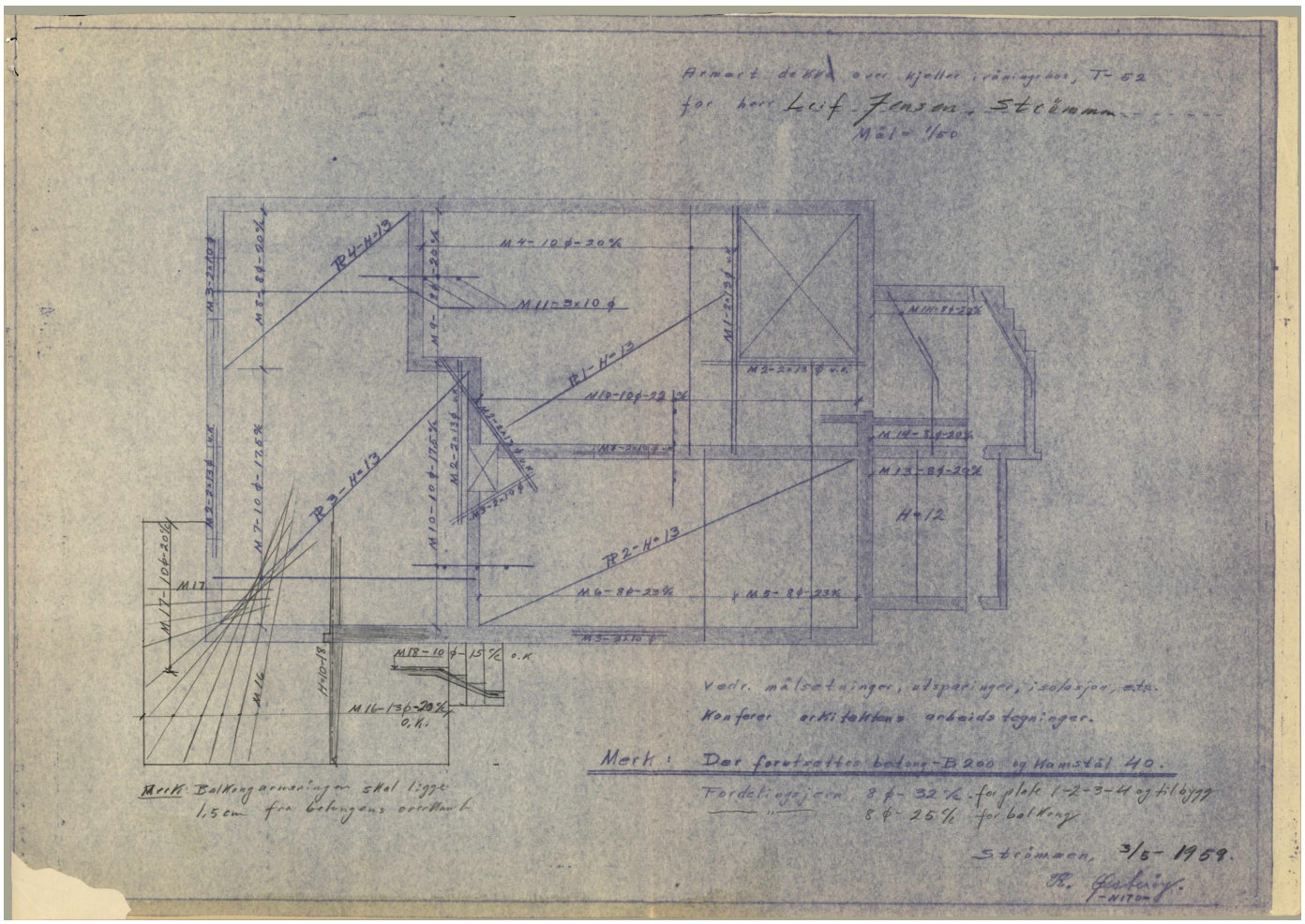
Vestby

STR. 12. 2. 1958.

ARKITEKT M. N. A. L.
ERIK HOBERG
STRØMMEN TLF. 71 20 58


2 3
TYPE 52 D+
TYPE 52 D+
PLANER
BEB. PL. : 79,0 m²
BRUTTO : 59,9 m²
2
KJELLER
SNITT
1. ETASJE
2. ETASJE
STE 16.3.82
ERIK HOBERG
ARKITEKT MNAL
STRØMMEN TLF. 1058


3.
TYPE 52 D+
4
TYPE 52 D+
FASADER
M. = 1:100
3
BYGHERRENS NAVN:
STR. 15.3.52
ERIK HOBERG
ARKITEKT MNAL
STRØMMEN TLF. 1058


Armert dekke over kjeller i rekkehus, T-52
for herr Leif Jensen, Strømmen
Mål 1:50
M4-10 ϕ-20 cm
M11-3x10 ϕ
M1-H-13
M2-H-13
M3-H-13
M10-10 ϕ-17,5 cm
M7-10 ϕ-17,5 cm
M17-10 ϕ-20 cm
M18-10 ϕ-15 cm o.k.
M16-13 ϕ-20 cm o.k.
M14-8 ϕ-20 cm
M13-8 ϕ-20 cm
H=12
M6-8 ϕ-23 cm
M5-8 ϕ-23 cm
Merk: Balkongarmeringen skal ligge 1,5 cm fra betongens overkant
Vedr. målsetninger, utsparinger, isolasjon, etc.
Konferer arkitektens arbeidstegninger.
Merk: Der forutsettes betong B 200 og Hamstål 40.
Fordelingsjern 8 ϕ - 32 cm for plate 1-2-3-4 og tilbygg
" 8 ϕ - 25 cm for balkong
Strømmen, 3/5 - 1959.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614931983
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
820710592	LILLESTRØM KOMMUNE	Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
120185	IBRAHIMPASIC DINA	H0101	BEKKELIVEIEN 4B, 1467 STRØMMEN
200285	SABETRASEKH NABIL	H0304	Kirkegata 1, 2000 LILLESTRØM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3205	79	119

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3205	79	119	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
3205	79	119	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/983625/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-10 12:48

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
LILLESTRØM	HERMAN WESSELS VEI 5, 1465 STRØMMEN	NABIL SABETRASEKH

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
NABIL SABETRASEKH	200285[redacted]	nabil.sabet@me.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Kirkegt. 1	2000	LILLESTRØM	93805009

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3205	LILLESTRØM	79	119	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
200285[redacted]	NABIL SABETRASEKH	1/2
120185[redacted]	DINA IBRAHIMPASIC	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål**: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)**: Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal**: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1/2	B	13				25				37				49			
2	B	1/2	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		2		Nevner =		2													

Dato	Innsenderens underskrift	
16.06.26	[signature]	Dina Ibrahimpasic

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

N.S D.I.

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
16.06.26	Dina Ibrahimpasic

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

D.I.

NS

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
STRØMMEN, 16.06.26		NABIL SABETRASEKH
STRØMMEN 16.06.26	Dina Ibrahimpasic	DINA IBRAHIMPASIC

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3203	Lillestrøm	79	119	

Dato	Underskrift	Stempel
26.08.2026	Torleif Wareberg	Lillestrøm kommune By-stedsutvikling/Geodataavdelingen Organisasjonsnummer 820 710 592 Postboks 313 2001 Lillestrøm

Dato	Innsenderens underskrift
16.06.26	Dina Ibrahimpasic

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

N.S D.I

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

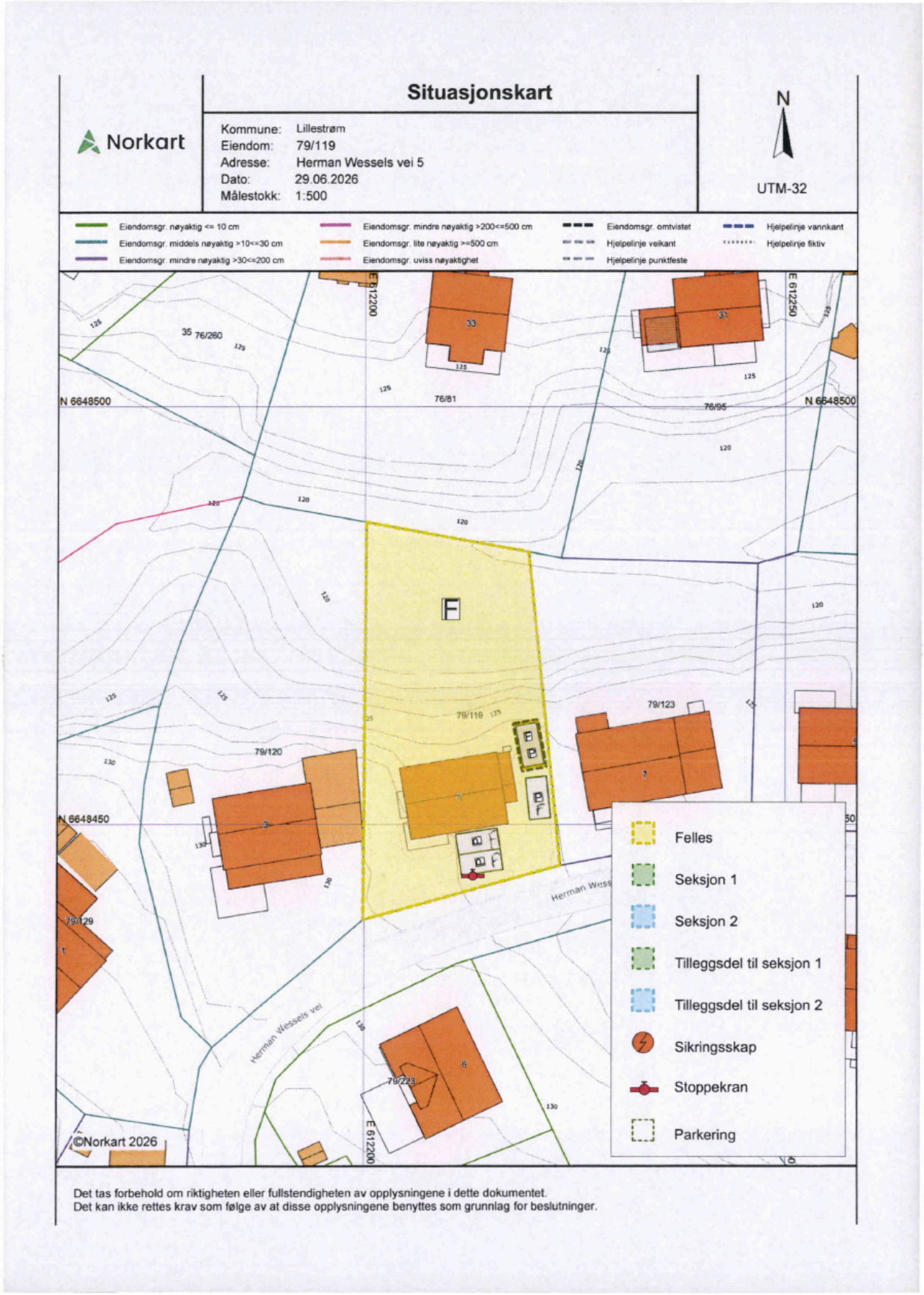
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
16.06.26	Nabil Sabbagh Dina Ibrahimpasic

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

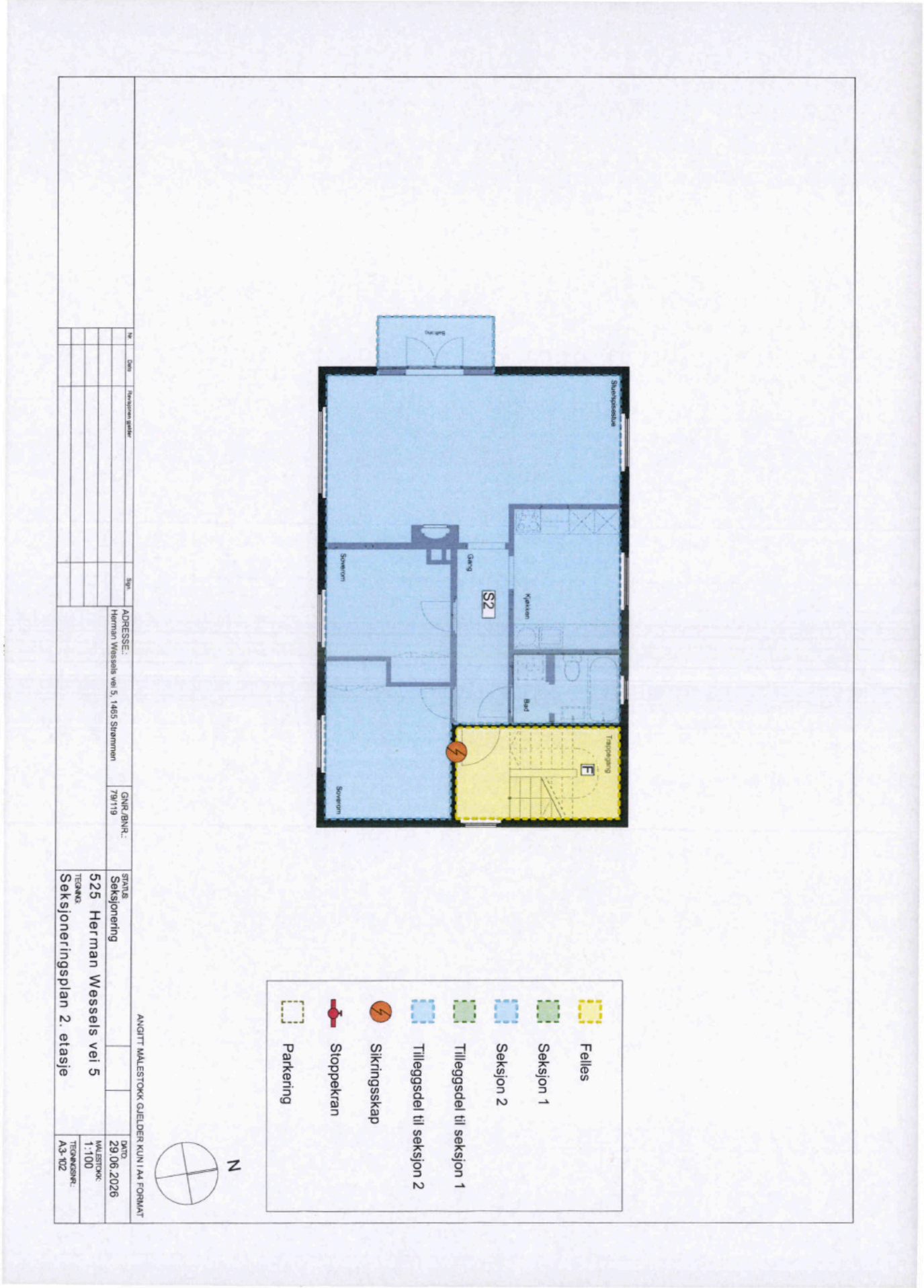
Side **4** av **4**

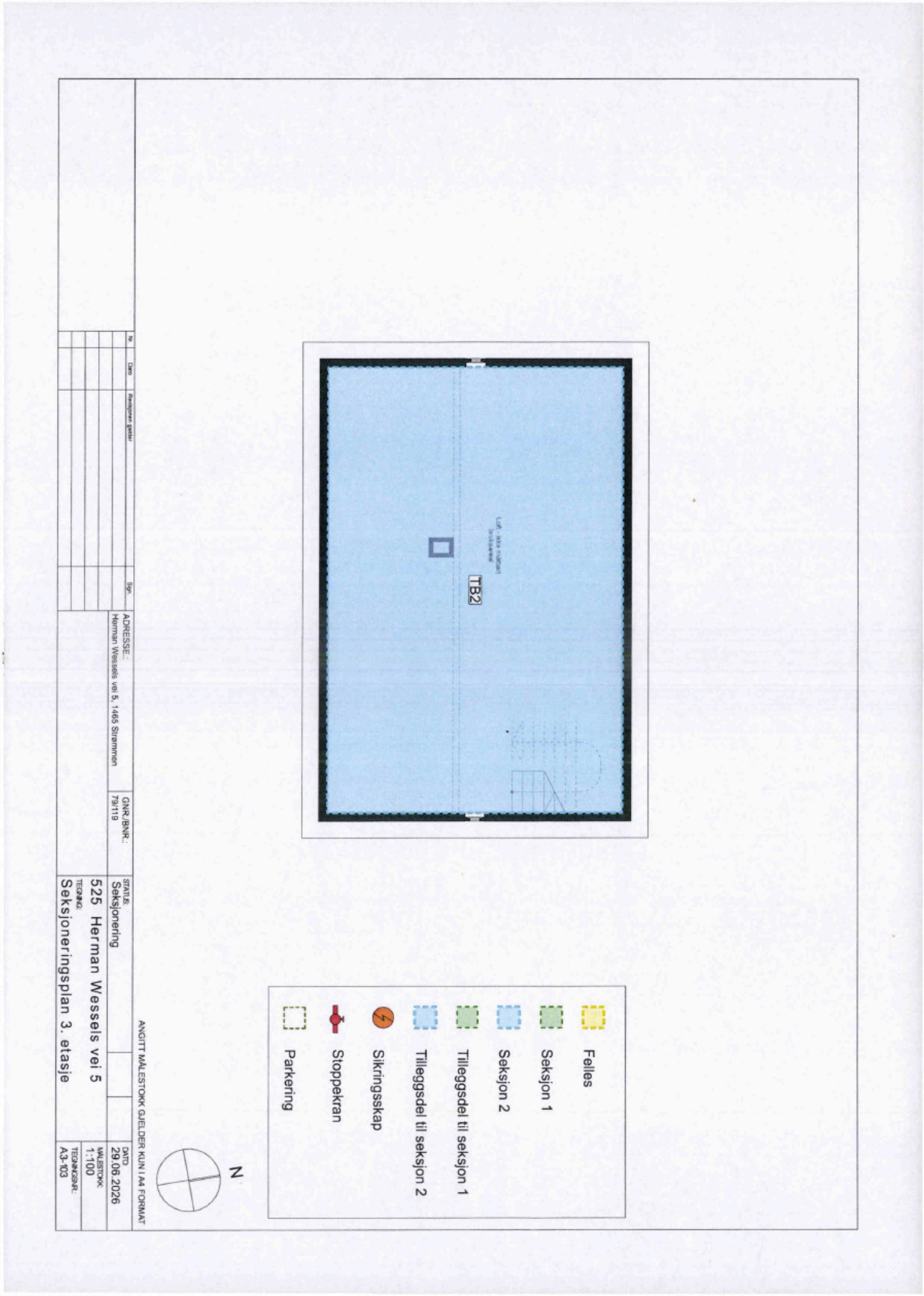
N.S D.I.


Situasjonskart
Norkart
Kommune: Lillestrøm
Eiendom: 79/119
Adresse: Herman Wessels vei 5
Dato: 29.06.2026
Målestokk: 1:500
N
UTM-32
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv
E 612200
E 612250
N 6648500
N 6648450
76/260
76/81
76/95
79/119
79/120
79/123
79/129
79/223
Herman Wessels vei
F
Felles
Seksjon 1
Seksjon 2
Tilleggsdel til seksjon 1
Tilleggsdel til seksjon 2
Sikringsskap
Stoppekran
Parkering
©Norkart 2026
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.


Kjelleren
Kjøkken
Bad
Gang
TB1
Soverom
Soverom
Trappegang
Bod
Entre
Felles
Seksjon 1
Seksjon 2
Tilleggsdel til seksjon 1
Tilleggsdel til seksjon 2
Sikringsskap
Stoppekran
Parkering
N
ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A4 FORMAT
STATUS: Seksjonering
GNR./BNR.: 79/119
ADRESSE: Herman Wessels vei 5, 1465 Strømmen
Rev. Dato Revisjonen gjelder Sign.
525 Herman Wessels vei 5
TEGNING: Seksjoneringsplan kjeller
DATO: 29.06.2026
MÅLESTOKK: 1:100
TEGNINGSNR.: A3-100


Stue/Kjøkken
Kjøkken
Gang
S1
Soverom
Bad
Soverom
Trappegang
F
Bod
Plantegning garasje
F
Tilleggsdel bygning
Felles
Seksjon 1
Seksjon 2
Tilleggsdel til seksjon 1
Tilleggsdel til seksjon 2
Sikringsskap
Stoppekran
Parkering
N
ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A4 FORMAT
ADRESSE:
Herman Wessels vei 5, 1465 Strømmen
GNR./BNR.:
79/119
STATUS:
Seksjonering
525 Herman Wessels vei 5
TEGNING:
Seksjoneringsplan 1. etasje
DATO:
29.06.2026
MÅLESTOKK:
1:100
TEGNINGSNR.:
A3-101


Felles
Seksjon 1
Seksjon 2
Tilleggsdel til seksjon 1
Tilleggsdel til seksjon 2
Sikringsskap
Stoppekran
Parkering
N
ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A4 FORMAT
ADRESSE:
Herman Wessels vei 5, 1465 Strømmen
GNR./BNR.:
79/119
STATUS
Seksjonering
525 Herman Wessels vei 5
TEGNING:
Seksjoneringsplan 2. etasje
DATO
29.06.2026
MÅLESTOKK:
1:100
TEGNINGSNR.:
A3-102


TB2
Felles
Seksjon 1
Seksjon 2
Tilleggsdel til seksjon 1
Tilleggsdel til seksjon 2
Sikringsskap
Stoppekran
Parkering
N
ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A4 FORMAT
ADRESSE:
Herman Wessels vei 5, 1465 Strømmen
GNR./BNR.:
79/119
STATUS:
Seksjonering
525 Herman Wessels vei 5
TEGNING:
Seksjoneringsplan 3. etasje
DATO
29.06.2026
MÅLESTOKK:
1:100
TEGNINGSNR.:
A3- 103

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

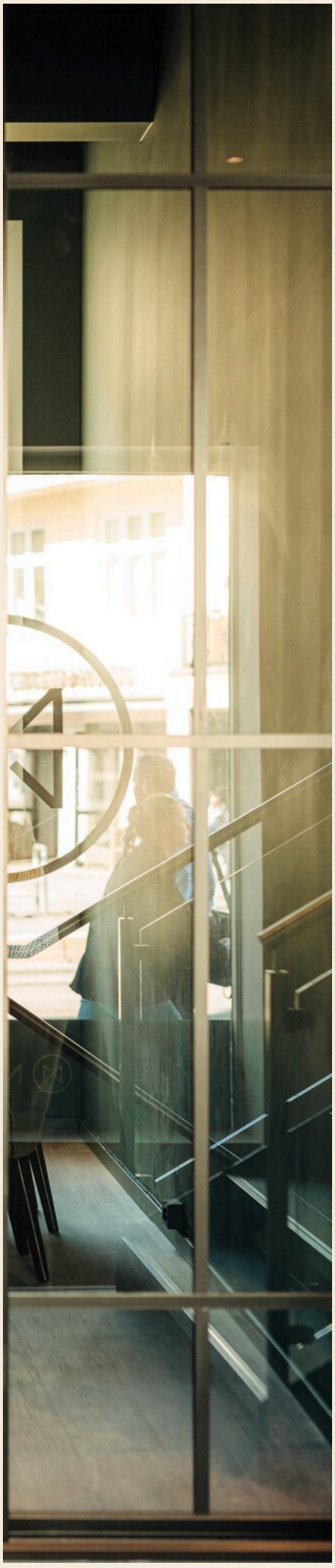
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

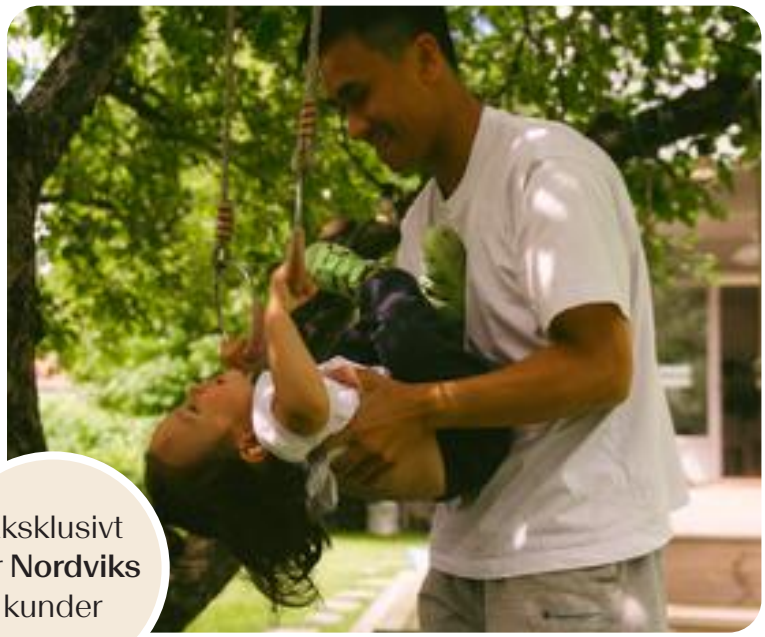
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



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: 60-0364/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Herman Wessels vei 5 1465 STRØMMEN
Matrikkel: Gnr 79, bnr 119, snr 1 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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)

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



Denne boligen er presentert av:

Kenneth Andreassen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
k.andreassen@nordvikbolig.no
938 63 126