

Strømsborg 20



Velkommen til

Strømsborg 20



Salgsoppgaven produsert 16. april 2025

Rud / Rælingen:

Moderne og lekker enebolig i kjede over to plan! Beliggende på enden - Garasje - Pene overflater - Fantastisk utsikt!

Prisantydning	6 750 000,-
Omkostninger	170 100,-
Totalpris	6 920 100,-
BRA-i	131 kvm
Totalt BRA	149 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1984
Megler	Kenneth Andreassen
Telefon	938 63 126
E-post	k.andreassen@nordvikbolig.no
Megler 2	Nathasha Pettersen
Telefon	954 81 214
E-post	n.pettersen@nordvikbolig.no


20
21





Kort fortalt

VELKOMMEN TIL STRØMSBORG 20!

Kenneth Andreassen ved Nordvik Lillestrøm har gleden av å presentere denne flotte kjedede eneboligen beliggende på Rud i Rælingen kommune. Eneboligen byr på uteområder på hver side av boligen, som sikrer gode solforhold. Videre er det egen garasje, samt gangavstand til Lillestrøm sentrum, kort avstand til fritidstilbud, offentlig kommunikasjon, skoler og barnehager.

Kort fortalt:

- Kjedet enebolig over to plan i svært barnevennlig område
- Beliggende på enden av rekka
- Blindvei
- Nye, moderne overflater i 2022
- Fantastisk utsikt over Lillestrøm!
- Tre uteplasser!
- Stor, usjenert terrasse med gode solforhold
- God lagringsplass i boder
- Flott opparbeidet og lettstelt hage
- Garasje m/ lader
- Sokner til populære Rud skole
- 15 minutters gange til Lillestrø

Arealer og innhold

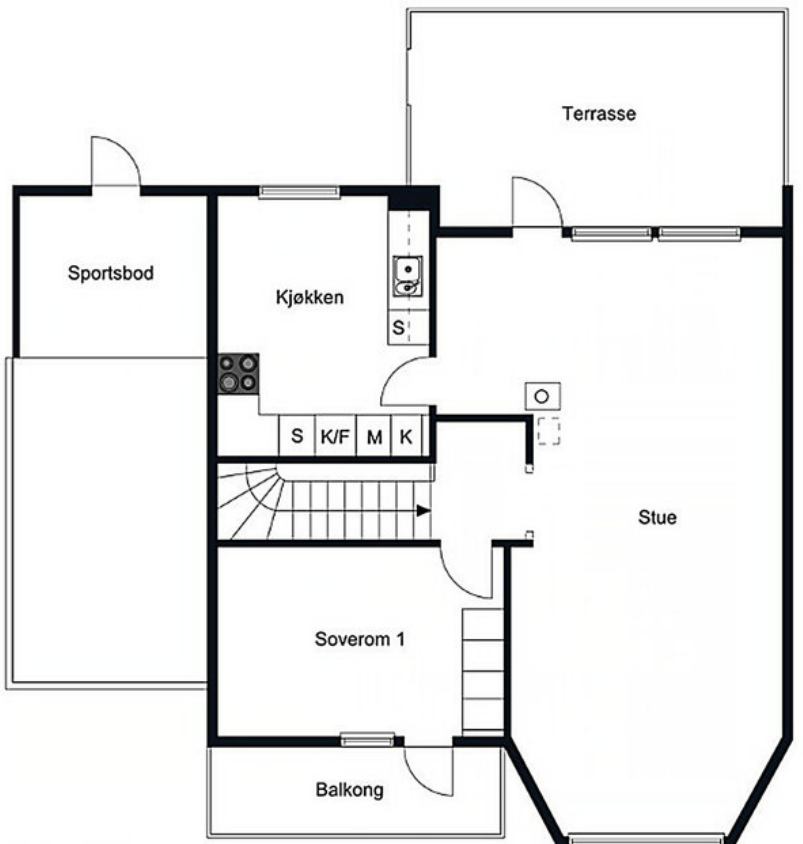
BRA-i:	131 kvm
BRA-e:	18 kvm
Totalt BRA:	149 kvm
TBA:	30 kvm

Beskrivelse

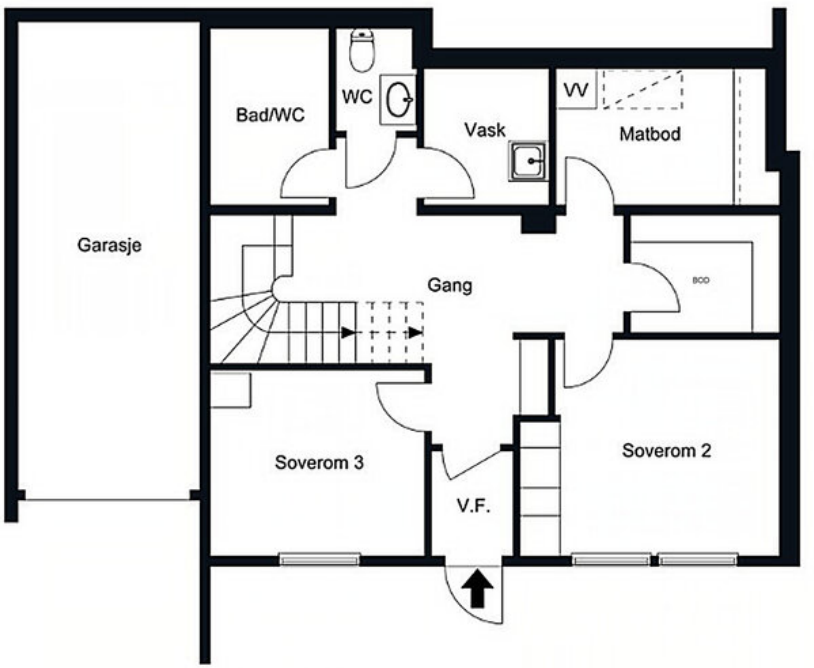
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Stue, kjøkken og soverom.
Total BRA: 61 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Vindfang, gang, to soverom, vaskerom, bad, toalettrom og boder.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 30 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 18 kvm. Garasje og bod.
Total BRA: 18 kvm.



1 etasje



Underetasje

































































Informasjon

Strømsborg 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0081/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Strømsborg 20, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105, bnr 268 (ideell andel 1/1) / Gnr 105, bnr 2 (ideell andel 1/17) i Rælingen kommune

Selgere
Bendik Wangen
Jenny Margit Holvik

Kjøpesum og omkostninger
6 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
168 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
170 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
189 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 920 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 939 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1984

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 131 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 149 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Stue, kjøkken og soverom.
Total BRA: 61 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Vindfang, gang, to soverom, vaskerom, bad, toalettrom og boder.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 30 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 18 kvm. Garasje og bod.
Total BRA: 18 kvm.

Innhold

2. etasje:
Stue, kjøkken og soverom.

1. etasje:
Vindfang, gang, to soverom, vaskerom, bad, toalettrom og boder.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og med laminat benkeplate.
Benkeplater satt inn av dagens eiere i 2022.

Bad:
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Toalettrom:
Toalettrom med wc og servant, baderomsinnredning på WC og nytt Celeste blandebatteri, ble skiftet ut til Nortiq Artic Sharp i matt svart i 2022.

Vaskerom:
Vaskerom med sluk i gulv. Rommet har opprinnelig belegg på gulv. Innredet med innredning med benk, nedfelt kum og underskap samt overskap på vegg, innredning er opplyst ny i 2021.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat. Malte flater. Fliser, belegg og laminat på gulv i etasjen. Vegger har malte flater og fliser. Boligen har malt tretrapp.

Parkering

Parkering gjøres i egen garasje med elbillader. Det er også biloppstillingsplasser i egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Grunnmur på gavelside er utbedret og fikset og deretter malt med ny murmaling.
- Malt rekkverk, garasjedør og deler av fasaden med original Gjøco oljedekkbeis.

2024:
- Malt og impregnert møre royale terassebord med orginal/anbefalt olje.
- Det er laget og bygd opp helt ny platting på forside med impregnert 26 tom lagt på sand.
- Hele inngangspartiet og fasade ble overmalt og behandlet. Det ble lagt nye heller og lagt grus på resterende. Det ble også plantet en Thuja hekk på 20 stk i

front ved gjerdet.

2023:
- Montert spesialtilpasset solskjerming ved karnapp markisemannen.
- Byttet fra original VVB til Høiax Connected 300 liter smart vartmvannsbereder og lagt opp helt ny vannstopper og fast tilkobling til nytt sikringsskap, ligger også i boligmappe.

2022:
- Byttet ut hele sikringsskapet og oppgradert huset til det mest moderne(Eaton X digital). Montert rehab og utvidet med 4 stk nye jordfeil brytere for fremtidig utvidelser. Montert overspenningsvern. Montert helt nye SG Junistar downlights i huset som styrer xcomfort systemet automatisk via bridge styring(delvis smarthus). Ble montert easee elbillader i garasje.
- Ny baderomsinnredning og nytt Celeste blandebatteri

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Bad er oppgradert 2007 i følge tidligere eier.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har lagt nytt terassebord, levegg og Pergola screen av faglært snekker (osen småbygg, cirka 2018). Lagt ny impregnert platting på forside av hus og nytt inngangsparti på egeninnsats. Ny inngangsdør og vindu på soverom fra 2022. Satt opp midlertidig gjerde som må godkjennes på nytt via vel/styret. Fjernet vedovn/ildsted i 2022.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut og utvidet hele det elektriske anlegget i boligen i 2022 av Elektriker1 Romerike AS. Det ble også satt opp ny elbillader, downlights og installert xcomfort lysstyring++. Det ble i tillegg montert overspenningsvern samtidig.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2022

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert elbillader av Elektriker1 Romerike AS i 2022.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Det har blitt satt opp ny kurs og installert varmepumpe med hus i 2020 av tidligere eier. Dette ble utført av "Elektrikern Kjell Sæterøy".

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

Ja
Beskriv: Terasse på baksiden av hus har noe skjevheter.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Byttet i 2022 av Elektriker1 Romerike AS

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det har vært sprekk i mur mot nabohus som nå er utbedret.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Byttet til ny Høiax Connected 300 liter smart vartmvannsbereder og lagt opp vannstopper og fast tilkobling til sikringsskap i 2023. Dette ble utført av Alltid Miljø AS.

Bygningssakkyndig

Pål Andre Thronsen

Byggemåte

Saltak tekket med betongtakstein. Renner, nedløp og beslag i lakkert stål opplyst fra byggeår. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Dels opprinnelig kledning og noe fornyet kledning enkelte steder. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Trekonstruksjon. Konstruksjonen/loftet er besiktiget fra nedtrekkstrapp opp til loftet. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. To vinduer i karnapp fra 2021 samt et vindu i soverom i 1 etasje fra 2021, forøvrig fra byggeår, ut fra stikkprøver befaringsdagen. Bygningen har malt hovedytterdør, opplyst Vera Harmonie 3 lags 78 mm. Bygningen har malte balkongdører i tre med isolerglassfelt. Terrasse med dels overbygd tak også med pergola med Screen, Ca 20 kvm terrasse.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:
- Utvendig > Nedløp og beslag:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.Skader på nedløp og acodrain, ved garasje/hushjørnet bør utbedres.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Konstruksjonene har skjevheter. Skjevhetene ansees som kraftige. Terrassen har store skjevheter fra yttervegg til gjerde/rekkverk, over 10 cm.

- Innvendig > Innvendige trapper:
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Avtrekksventiler i bad og toalett har liten eller ingen avtrekk ved kontroll med papir.

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

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Utvendig > Taktekking:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. Taktekking fremstår noe værbitt og slitt.

- Utvendig > Veggkonstruksjon:
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er enkelte steder noe værbitt og slitt panel.

- Utvendig > Vinduer:
Vinduer generelt har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

- Utvendig > Balkongdører:
Dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Noe værbitt ytterside.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevheter utover 15 mm gjelder i stue og på kjøkken.

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

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Multielementet har en høyere risiko for fukt, mugg og råteskade. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongytre med organisk kjerne. Dersom det går hull på betongen vil muren absorbere fukt og vil få store skader. Ved befaring ble fremkom ikke noe synlig skade. Gjør forøvrig oppmerksom på at større deler av konstruksjonen som kan ha skade er skjult og ikke tilgjengelig.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon:
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Det mekaniske avtrekket virker ikke.

- Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg:
Avtrekk fra ventil virker ikke på toalettrommet.

- Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
Front ved kum er med innskjøtet materiale, fremstår som uferdig utbedring.

Sammendrag av bygningsdeler med TG3:
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Innbo og løsøre

Oppvaskmaskin og komfyr medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin
- Fryseskap og kjøleskap
- Ladekabel til elbillader

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Oppvarming

Elektrisk oppvarming kombinert med varmepumpe.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 633,-pr. 2024

Fakturert beløp i 2024:
Avløp 7 567,50 kr
Feiing 595,02 kr
Renovasjon 4 236,24 kr
Vann 7 233,78 kr
Sum 19 632,54 kr

Årsprognosen for 2025 er på kr 21 471.

Velavgift

Boligen er tilknyttet velforening. Det betales kr 1 083 pr. mnd. for vedlikehold av vei, gatelys, brøyting og kabel-tv/bredbånd.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 6 012,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 300,- pr mnd.
- Velavgift kr 1 083 pr. mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 441 658,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 766 631,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett leveres fra Telia, og betales via avgiften til velforeningen.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 347 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker, gruset, heller og terrasser. Dels inngjerdet tomt. Parkeringsmuligheter på egen tomt, foran garasje.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eneboligen ligger svært godt til i et attraktivt og meget sentralt boligområde, på Rud i Rælingen kommune. Området er meget barnevennlig, med kort avstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er også gangavstand til Lillestrøm sentrum som har alt av bymessige fasiliteter.

Boligen ligger innen gangavstand til Lilleborg barnehage (0-6 år) og Petrine korttidsbarnehage (0-5 år). Området sokner til Rud barneskole med plass til 335 elever og har et oppgradert uteområde med nyere lekestativer og fotballbinge.

I tillegg til sin sentrale beliggenhet har eneboligen nærhet til vakre turområder i Rælingsåsen. Fra boligen kan du blant annet ta turen opp til Bjønnåsen. Utsikten er vel verdt turen opp, og her er det satt ut benker, bord og en retningsviser som forteller deg hva du ser på. Det går også merkede løyper fra Marikollen og opp til andre fine destinasjoner. Marikollen skisenter ligger også innen kort avstand. Området er under utbygging og har oppgraderte anlegg for både langrenn og alpint med tre nedfarter.

Rælingen kommune har lagt til rette for stolpejakt, noe som gjør turene spennende for både store og små. Ved barneskolen er det fotballbane. Marikollen

ligger kun fem-seks minutter unna med bil og er Rælingens flotte idrettspark. Her finner du bl.a. alpinbakke, lysløyper, skøytebane, fotballbaner og en romslig kafeteria/varmestue. Her ligger også Marikollhallen, hvor blant annet Rælingen klatreklubb holder til.

En kort sykkeltur fra boligen ligger Nebbursvollen Friluftsbad, Lillestrøms populære badested med basseng, grøntområder, kiosk med mer. Det er også asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser langs elva. Sykler du andre veien finner du Myrdammen med gode bade- og fiskemuligheter. Området er pent opparbeidet med grillområder, benker, stupebrett, rullestolrampe og toaletter.

Fra eneboligen har du et godt tilbud av offentlig kommunikasjon. Nærmeste bussholdeplass er Petrinehøy og ligger ca. 600 meter fra eiendommen. Videre er det gangavstand til Lillestrøm stasjon der toget tar deg til Oslo S på ca. 10 minutter og til Oslo Lufthavn på ca. 12 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger med noen avvik fra dagens bruk. Karnappet i stuen er ikke byggemeldt eller omsøkt.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har privat adkomst, og er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert i reguleringsplan, men er avsatt til boligbebyggelse - nåværende i kommuneplan.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt

innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 250,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 112 590,- 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 16. april 2025

Megler

Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler 2

Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Strømsborg 20

Strømsborg 20

Nabolaget Øvre Rælingen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rud skole (1-7 kl.) 316 elever, 21 klasser	25 min 1.8 km
Løvenstad skole (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	27 min 2 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 ... 349 elever, 16 klasser	8 min 4 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 465 elever, 23 klasser	8 min 4.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	29 min 2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	5 min 2.1 km

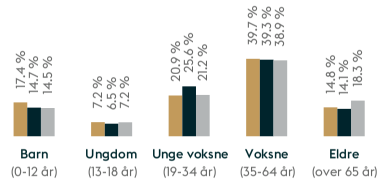
Offentlig transport

Petrinehøy Linje 310, 330	8 min 0.6 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 24.5 km
Oslo Gardermoen	31 min

Barnehager

Lilleborg barnehage (0-5 år) 67 barn	4 min 0.3 km
Petrine barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 0.4 km
Heimen barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Rælingen	1 303	523
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Østre Strøm ballplass	14 min
Solbakken, gymsal	15 min
SATS Lillestrøm	22 min
EVO Lillestrøm	24 min

«Polig, nære marka og Lillestrøm med de fleste fasiliteter inkl tog til Oslo på 12 min. Mange bra barnehager og god dekning»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Strømsborg 20, 2005 RÆLINGEN
RÆLINGEN kommune
gnr. 105, bnr. 268

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 24.03.2025 **Rapportdato:** 10.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18777-1111 **Referansenummer:** CQ4705

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Andre Thronsen **Vår ref:** Pål Andre Thronsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norsk Eiendomstaksering AS

Norsk Eiendomstaksering har jobbet aktivt i eiendomsmarkedet siden starten i 1996 og vi har derav nær 30 års erfaring innen takseringsbransjen. Takstingeniør og økonom Pål Andre Thronsen har vært med siden starten som takstingeniør på heltid.
Vi har derav lang og solid erfaring. Vi er en av Oslo's ledende takstforretninger og har vurdert tusenvis av eiendommer. Primært takserer vi eiendommer i Oslo, Asker, Rælingen, Lillestrøm, Frogn, Follo og øvrige deler av Akershus. Vi har også betydelig lokal kompetanse i en rekke andre områder i Norge og har hatt mange ulike oppdrag fra Agder i sør til Troms i nord. Der vi ikke er lokalkjent og det er behov for det i oppdraget samarbeider vi med noen av våre samarbeidspartnere.

Rapportansvarlig

Pål Andre Thronsen
Uavhengig Takstingeniør
pat@eiendomstaksering.no
905 96 983

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Strømsborg 20, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 268
3224 RÆLINGEN

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremtrer med i hovedsak normal bruksslitasje og er normalt godt holdt over tid slik det fremkommer ved befaring. Viser forøvrig til rapportens ulike punkter der tilstandsgradering og vurdering av de ulike forhold er nærmere beskrevet og vurdert.
Se derav for ytterligere informasjon også konstruksjonsbeskrivelser, bilder og eiers egenerklæring.
Selv om det foreligger en Tilstandsrapport, er det likevel påkrevet for interessenter og undersøke eiendommen grundig før kjøp.
Det må bl.a alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med betongtakstein. Taket er kun inspisert fra bakkeplan. Ingen
synlige feil eller mangler ble observert på befaringen. Opplyst rengjort og
impregnert i 2019 av tidligere eier.
Renner, nedløp og beslag i lakkert stål opplyst fra byggeår
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Dels opprinnelig kledning og noe fornyet kledning enkelte steder. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Trekonstruksjon. Konstruksjonen/loftet er besiktiget fra nedtrekkstrapp opp til loftet. ikke utlagt gulv på loft over isolasjon, derav ikke tilgjengelig deler av kaldloft befaringsdagen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. To vinduer i karnapp fra 2021 samt et vindu i soverom i 1 etasje fra 2021, forøvrig fra byggeår, ut fra stikkprøver befaringsdagen.
Bygningen har malt hovedytterdør, opplyst Vera Harmonie 3 lags 78 mm.
Bygningen har malte balkongdører i tre med isolerglassfelt.
Terrasse med dels overbygd tak også med pergula med Screen, Ca 20 kvm terrasse.

Støttemurer og mindre øvrige konstruksjoner i hagen er ikke vurdert i tilstandsrapport. Dog kan det bemerkes at disse er værbitt og slitt og med dels noe utglidninger.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat.
Malte flater. Boligen fremstår i lyse og triverlige farger
med normal slitasje i forhold til alder, noe overflatebehandling må påregnes.
Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje.
Opplyst om støpt gulv på grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Pipeløp i boligen. Ingen ildsteder er tilknyttet pipe.
Fliser, belegg og laminat på gulv i etasjen. Vegger har malte flater og fliser.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører, dørblad opplyst fra 2010, hengsler fremstår eldre.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom med sluk i gulv. Rommet har opprinnelig belegg på gulv. Innredet med Innredning med benk, nedfelt kum og underskap samt overskap på vegg, innredning er opplyst ny i 2021. Boligens vanninntak er i rommet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn
overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i wc rom - der det er luke med inspeksjonsmulighet - se bilde. Dusjsonen ligger mot yttervegg og her er det ikke utført hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og med laminat benkeplate. Benkeplater satt inn av dagens eiere i 2022.
Fronter er fra 2011 ihht opplysninger gitt av tidligere eier.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med wc og servant, Baderomsinnredning på WC og nytt Celeste blandebatteri, ble skiftet ut til Nortiq Artic Sharp i matt svart i 2022, opplyst av eier.
Ventilasjonsavtrekk virker ikke og må utbedres

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmepumpe Panasonic Flagship HZ25, luf/luft varmepumpe
Renset i 2023.

Høiax Connected 300 liter smart varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap er plassert i vindfang og er med automatsikringer, nytt skap og sikringer i 2022. Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i boligen på befaringen.

Strømsborg 20, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 268
3224 RÆLINGEN

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Nye panelovner satt inn i 2022, 6 nye Mill WIFI 3 gen i stål og glass.
EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales el-takst ved tvil om tilstand, funksjonalitet og kapasitet.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Grunnmur er oppført i multimur på såler av betong. Grunnmur består av elementer som er laget av gipsplater montert på trebindingsverk hvor kjernen er isolert med polyuretanskum. Dette elementet ble brukt som inneforskaling under oppføring av grunnmurer, og var en vanlig byggemåte på 1980- og 90 tallet. Multielementet har en høyere risiko for fukt, mugg og råteskade. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongytre med organisk kjerne. Dersom det går hull på betongen vil muren absorbere fukt og vil få store skader. Elementet er derfor ikke lenger i bruk ved bygging av boliger i Norge. Så lenge multimurelementet og den utvendige fuktsikringen rundt boligen imidlertid er intakt, vil ikke multimurelementet i seg selv føre til slike skader på boligen. Multimurelement er ofte utsatt for skader.

Tomta ligger i skrånende terreng. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur flere steder og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det kommenteres at boligen ligger i skrånende terreng noe som gir økt vanntrykk mot grunnmuren, spesielt på siden der terrasse er. Det bør påses at vann renner vekk fra boligen og det bør foretas terrengjusteringer.

Eldre vann- og avløpsledninger

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

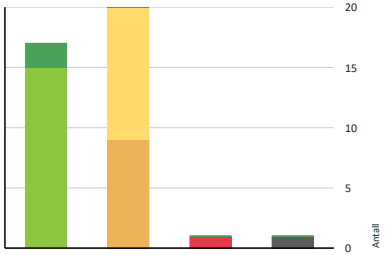
Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Stuen fremstår som utbygd samt at det utenfor denne også er bygget et karnapp, ihht tidligere eier er denne utbygging skjedd ca 1990.

Sammendrag av boligens tilstand

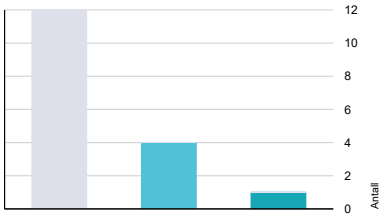
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdører	Gå til side

Strømsborg 20, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 268
3224 RÆLINGEN

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1984

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, se forøvrig øvrige deler e av rapporten.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med betongtakstein. Taket er kun inspisert fra bakkeplan. Ingen
synlige feil eller mangler ble observert på befaringen. Opplyst rengjort og
impregnert i 2019 av tidligere eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er påvist andre avvik:

Tekkingen fremstår noe værbitt og slitt

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i lakkert stål opplyst fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Skader på nedløp og acodrain, ved garasje/hushjørnet bør utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Andre tiltak:

Nedløp og acodrain bør utbedres

Kostnadsestimat: Under 10 000



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Dels opprinnelig kledning og noe fornyet kledning enkelte steder. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er enkelte steder noe værbitt og slitt panel.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Noe panel må påregnes skiftet i nær fremtid grunnet alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Strømsborg 20, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 268
3224 RÆLINGEN

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjon. Konstruksjonen/loftet er besiktiget fra nedtrekkstrapp opp til loftet. ikke utlagt gulv på loft over isolasjon, derav ikke tilgjengelig deler av kaldloft befaringsdagen.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. To vinduer i karnapp fra 2021 samt et vindu i soverom i 1 etasje fra 2021, forøvrig fra byggeår, ut fra stikkprøver befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer generelt har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak eller utskifting siden vinduer fungerer i dag, men ut ifra alder nærmer tiden for utskifting seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, opplyst Vera Harmonie 3 lags 78 mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Balkongdører

Bygningen har malte balkongdører i tre med isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Noe værbitt ytterside.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Enkelte dører har behov for justering. Vedlikehold/ overflatebehandling og utskiftinger må påregnes i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med dels overbygd tak også med pergula med Screen, Ca 20 kvm terrasse.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Skjevhetene ansees som kraftige. Terrassen har store skjevheter fra yttervegg til gjerde/rekkverk, over 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Skjevhetene bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG RJ Andre utvendige forhold

Støttemurer og mindre øvrige konstruksjoner i hagen er ikke vurdert i tilstandsrapport. Dog kan det bemerkes at disse er værbitt og slitt og med dels noe utglidninger.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 1 Vegger og himlinger

Malte flater. Boligen fremstår i lyse og triverlige farger med normal slitasje i forhold til alder, noe overflatebehandling må påregnes.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje. Opplyst om støpt gulv på grunn.

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

Skjevheter utover 15 mm gjelder i stue og på kjøkken.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

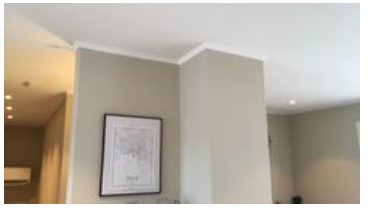
Pipeløp i boligen. Ingen ildsteder er tilknyttet pipe.

Strømsborg 20, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 268
3224 RÆLINGEN

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport





Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Fliser, belegg og laminat på gulv i etasjen. Vegger har malte flater og fliser.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det bør monteres håndløpere. Høyde på rekkverk er ca 80 cm og derav noe lavt. Åpninger mellom trinn er for høye og bør gjøres slik at det er maks 10cm åpning, gjelder også alle rekkverksåpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, dørblad opplyst fra 2010, hengsler fremstår eldre.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med sluk i gulv. Rommet har opprinnelig belegg på gulv. Innredet med Innredning med benk, nedfelt kum og underskap samt overskap på vegg, innredning er opplyst ny i 2021. Boligens vanninntak er i rommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Rommet fremstår i normal stand, men pga alder på overflater, sluk med mer vet man aldri når behovet for utskifting vil inntreffe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn
overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Strømsborg 20, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 268
3224 RÆLINGEN

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2007

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

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



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2007







Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det mekaniske avtrekket virker ikke.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekkssystemet må utbedres.

Kostnad medtatt under generelt for ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i wc rom - der det er luke med inspeksjonsmulighet - se bilde. Dusjsonen ligger mot yttervegg og her er det ikke utført hulltaking.



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og med laminat benkeplate.
Benkeplater satt inn av dagens eiere i 2022.
Fronter er fra 2011 ihht opplysninger gitt av tidligere eier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Front ved kum er med innskjøtet materiale, fremstår som uferdig utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk



Strømsborg 20, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 268
3224 RÆLINGEN

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og servant, Baderomsinnredning på WC og nytt Celeste blandebatteri, ble skiftet ut til Nortiq Artic Sharp i matt svart i 2022, opplyst av eier.



1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Ventilasjonsavtrekk virker ikke og må utbedres

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekk fra ventil virker ikke på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mekanisk avtrekk må utbedres. Kostnad medtatt under generelt for ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Avtrekksventiler i bad og toalett har liten eller ingen avtrekk ved kontroll med papir.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Avtrekksmotor må utbedres eller eventuelt settes i drift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Varmepumpe Panasonic Flagship HZ25, luf/luft varmepumpe Renset i 2023.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Varmtvannstank

Høiax Connected 300 liter smart varmtvannsbereder.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap er plassert i vindfang og er med automatsikringer, nytt skap og sikringer i 2022. Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i boligen på befaringen.
Nye panelovner satt inn i 2022, 6 nye Mill WIFI 3 gen i stål og glass.
EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales el-takst ved tvil om tilstand, funksjonalitet og kapasitet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1984

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Byttet ut hele sikringsskapet og oppgradert huset til det mest moderne(Eaton X digital). Montert rehab og utvidet med 4 stk nye jordfeil brytere for fremtidig utvidelser. Montert overspenningsvern. Montert helt nye SG Junistar downlights i huset som styrer xcomfort systemet automatisk via bridge styring (smarthus). Ble montert easee elbillader i garasje.
   Det var Eletriker 1 som har garanti og papirer på dette.
   Kontaktperson er Emil Mihelin i Eletriker1.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Strømsborg 20, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 268
3224 RÆLINGEN

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Anlegget fremtrer som oppgradert og sjekket av elektriker, dog er ikke takstingeniør godkjent elnnstallatør eller kontrollør. Takstingeniør kan ikke godkjenne eller forutsette selv at de arbeider som er gjort er faglig forsvarlige og gode. Ut fra dette anbefales en separat utvidet el-kontroll.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i multimur på såler av betong. Grunnmur består av elementer som er laget av gipsplater montert på trebindingsverk hvor kjernen er isolert med polyuretanskum. Dette elementet ble brukt som inneforskaling under oppføring av grunnmurer, og var en vanlig byggemåte på 1980- og 90 tallet. Multielementet har en høyere risiko for fukt, mugg og råteskade. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongytre med organisk kjerne. Dersom det går hull på betongen vil muren absorbere fukt og vil få store skader. Elementet er derfor ikke lenger i bruk ved bygging av boliger i Norge. Så lenge multimurelementet og den utvendige fuktsikringen rundt boligen imidlertid er intakt, vil ikke multimurelementet i seg selv føre til slike skader på boligen. Multimurelement er ofte utsatt for skader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Multielementet har en høyere risiko for fukt, mugg og råteskade. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongytre med organisk kjerne. Dersom det går hull på betongen vil muren absorbere fukt og vil få store skader. Ved befaring ble fremkom ikke noe synlig skade. Gjør forøvrig oppmerksom på at større deler av konstruksjonen som kan ha skade er skjult og ikke tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er viktig å påse at det ikke blir hull på betongen i grunnmuren - det anbefales å holdes jevnlig under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Tomta ligger i skrånende terreng. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur flere steder og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det kommenteres at boligen ligger i skrånende terreng noe som gir økt vanntrykk mot grunnmuren, spesielt på siden der terrasse er. Det bør påses at vann renner vekk fra boligen og det bør foretas terrengjusteringer.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eldre vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Strømsborg 20, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 268
3224 RÆLINGEN

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i enkel eldre bindingsverkskonstruksjon, brukslitt over tid. Støpt dekke. Vippeport . Sadlet trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Innlagt lys og stikkontakt. Innlagt elbil lader.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er utført noen tilstandsrapport hverken på garasje eller tilhørende bod med adkomst fra den andre siden av hagen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

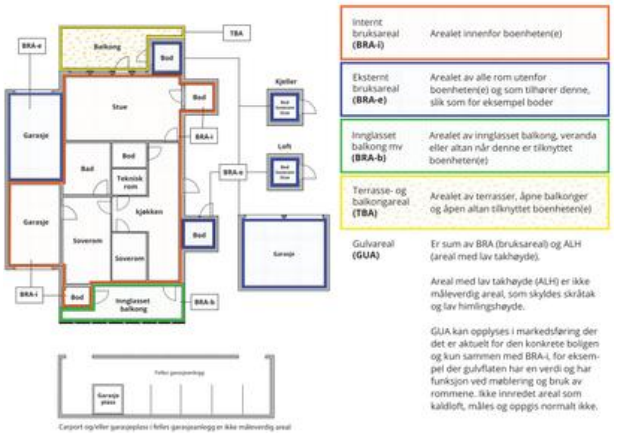
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Strømsborg 20, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 268
3224 RÆLINGEN

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje	61			61	
2 etasje	70			70	20
SUM	**131**				**20**
SUM BRA	**131**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, Gang, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Bad, Toalettrom, Bod, Bod 2		
2 etasje	Stue, Kjøkken, Soverom		

Kommentar

Alle arealer er cirkaarealer og målt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Stuen fremstår som utbygd samt at det utenfor denne også er bygget et karnapp, ihht tidligere eier er denne utbygging skjedd ca 1990.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		18		18		8	26

SUM		**18**		**8**	**26**
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Bod	

Kommentar

Garasjen har måleverdi areal som er oppmålt, bod med adkomst fra hageside er ikke måleverdig pga dels lav takhøyde. ALH areal er i bod.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	119	12
Garasje	0	18

Strømsborg 20, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 268
3224 RÆLINGEN

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2025	Pål Andre Thronsen	Takstingeniør
	Bendik Wangen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	105	268		0	347.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strømsborg 20

Hjemmelshaver

Wangen Bendik, Holvik Jenny Margit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger under 2 km fra Lillestrøm og har flott utsikt over nærområdet og øvre deler av Øyeren. Ca. 2 km unna finner du både Strømmen og Lillestrøm. Lillestrøm by kan by på alle bymessige fasiliteter og servicetilbud. Her finner du et godt utvalg av restauranter og barer, kino, teater og mye mer. Strømmen har Norges største kjøpesenter, her skal du kunne finne det meste du måtte ønske. Kort avstand til barneskole, flere barnehager i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig, med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Offentlig, med private stikkledninger

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker, gruset, heller og terrasser. Dels inngjerdet tomt. Parkeringsmuligheter på egen tomt, foran garasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 200 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	8423529	Fullverdi		

Kommentar
Opplysninger gitt av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Norges Eiendommer		Info innhentet fra www.infoland.no	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	

Strømsborg 20, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 268
3224 RÆLINGEN

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Strømsborg 20, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 268
3224 RÆLINGEN

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CQ4705

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
30. mar. 2025

Oppdragsnummer
60-0081/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Strømsborg 20, 2005 RÆLINGEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Jenny Margit Holvik, Bendik Wangen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8423529
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bad er oppgradert 2007 i følge tidligere eier.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har lagt nytt terassebord, levegg og Pergola screen av faglært snekker (osen småbygg, cirka 2018). Lagt ny impregnert platting på forside av hus og nytt inngangsparti på egeninnsats. Ny inngangsdør og vindu på soverom fra 2022. Satt opp midlertidig gjerde som må godkjennes på nytt via vel/styret. Fjernet vedovn/ildsted i 2022.

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut og utvidet hele det elektriske anlegget i boligen i 2022 av Elektriker1 Romerike AS. Det ble også satt opp ny elbillader, downlights og installert xcomfort lysstyring++. Det ble i tillegg montert overspenningsvern samtidig.

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

Når ble kontrollen utført? 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert elbillader av Elektriker1 Romerike AS i 2022.

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

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

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

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

Beskriv: Det har blitt satt opp ny kurs og installert varmepumpe med hus i 2020 av tidligere eier. Dette ble utført av "Elektrikern Kjell Sæterøy".

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

Beskriv: Terasse på baksiden av hus har noe skjevheter.

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

Eventuell kommentar: Byttet i 2022 av Elektriker1 Romerike AS

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

Beskriv: Det har vært sprekk i mur mot nabohus som nå er utbedret.

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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?
Nei

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?

Ja

Beskriv: Byttet til ny Høiax Connected 300 liter smart vartmvannsbereder og lagt opp vannstopper og fast tilkobling til sikringsskap i 2023. Dette ble utført av Alltid Miljø AS.

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: 60-0081/25

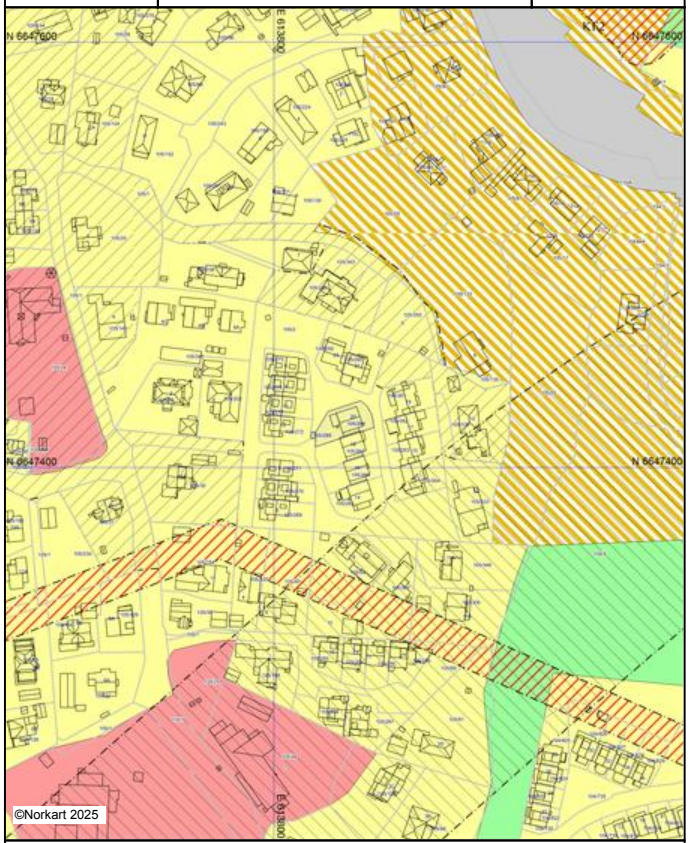
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 105/268
Adresse: Strømsborg 20
Utskriftsdato: 07.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspe
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
- Veg - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

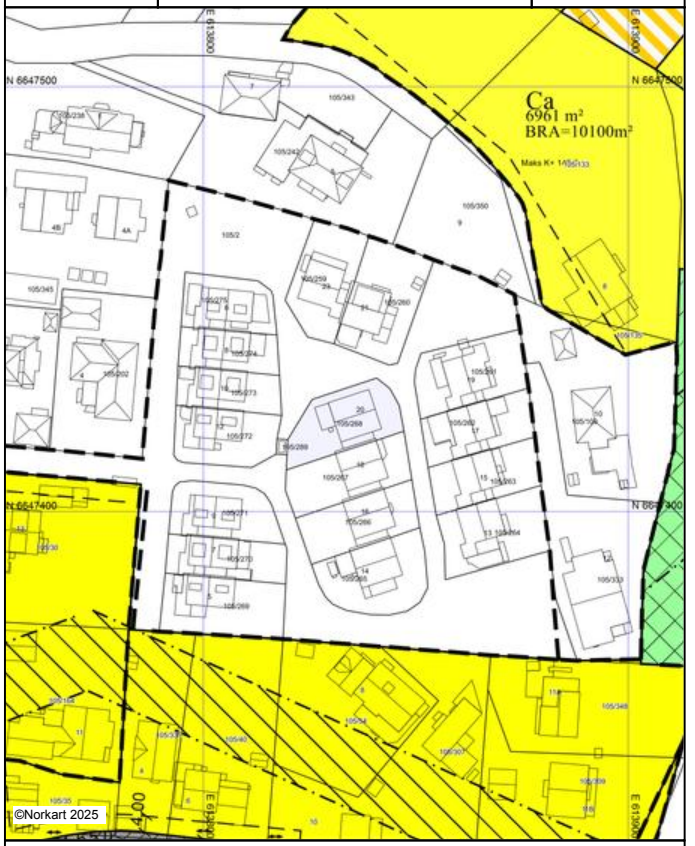
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 105/268
Adresse: Strømsborg 20
Utskriftsdato: 07.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan PBL 2008
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Gatetun
- Naturområde
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Rælingen kommune
Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 07.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	105	**Bruksnr.**	268	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Strømsborg 20, 2005 RÆLINGEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 348 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	087
Navn	Flatereguleringsplan for Strømsborg 105/2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.06.1982

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0081/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Strømsborg 20 2005 RÆLINGEN

Betegnelse: Gnr 105, bnr 268 (ideell andel 1/1) / Gnr 105, bnr 2 (ideell andel 1/17) i Rælingen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no