PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

SAGDALSVEIEN 7A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Sagdalsveien 7 A, 2010 STRØMMEN

LILLESTRØM kommune

gnr. 78, bnr. 9, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 19.01.2026 **Rapportdato:** 20.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26010 **Referansenummer:** EU4673

Autorisert foretak: M-Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg over 2 etasjer med innredet loftsetasje. Ukjent fundamentering og grunnforhold. Yttervegger utvendig kledd med liggende panel og saltakskonstruksjon tekket med takstein.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema

Boligbygg med flere boenheter

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har både 3-stavs parkett og laminat gulv.
Veggflater med malt strietapet og brystningspanel i stuen.
Malte popcorn takflater og takessplater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 3,00 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjkabinett, veggmontert servantinnredning og gulvstående toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Baderommet fremstår som eldre og bærer preg av å være modent for oppgradering/oppussing. Overflater, innredning og tekniske installasjoner er av eldre dato, og det er ikke kjent når badet sist ble totalrenovert. Tettesjiktets alder og tilstand er usikker, og dagens konstruksjon tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til våtrom. Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år. Den anbefalte brukstiden på badet vurderes til å ha passert så det må påregnes oppussing av bad.
Det anbefales derfor videre at badet oppgraderes eller pusses opp før videre bruk for å unngå potensielle følgeskader som følge av fukt eller lekkasje. Ved videre bruk av badet før en eventuelt oppussing/oppgradering anbefales det at det fortsettes å dusje i lukket kabinett med avløp ført direkte til sluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med en-speils fronter, fliser på vegger og overskap: Mørk laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Veggmontert avtrekksvifte i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber.
Stoppekran for bad er plassert på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med tilluft via ventiler i yttervegg.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Varmtvannstank på ca 30L er plassert under kjøkkenvask.
Varmtvannstank på ca 200L fra 1997 er plassert på badet.

Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Eldre skrusikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

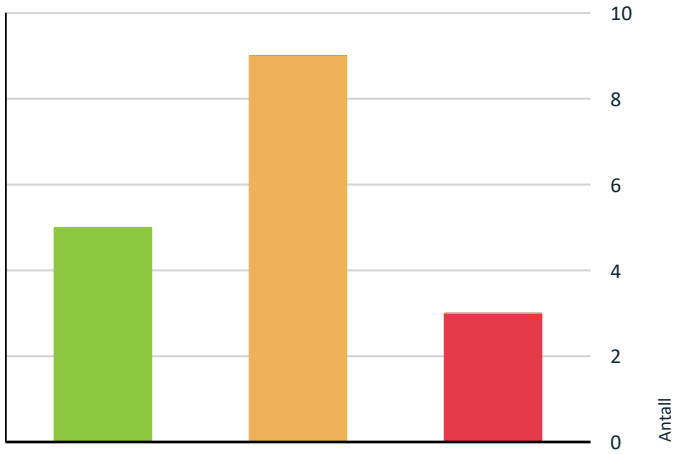
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

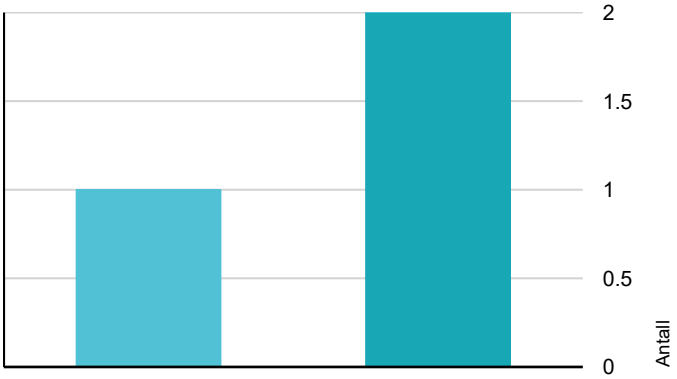
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Kommentar
Foreløpig ukjent byggeår for undertegnede

Standard
Leiligheten inneholder eldre standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

PVC vinduer med 2-lags isolerglass, ukjent produksjonsår.
Vinduene er generelt innadslående.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utforinger og listverk innehar slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det påviste slitasjen vurderes i hovedsak som kosmetisk, men det må påregnes oppussing/utbedringer for at slitasjer ikke skal øke i omfang.

TG 2 Dører

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 klassifisering.
Døren er innadslående.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Godkjenningsskilt for brannklassifiseringen er overmalt.
Dør og karm med terskel innehar noe bruksslitasje.
Det er ingen tettelister på karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av dør på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Leiligheten har både 3-stavs parkett og laminat gulv.
Veggflater med malt strietapet og brystningspanel i stuen.
Malte popcorn takflater og takessplater.
–

Takhøyden i stuen er målt til ca 3,00 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bruksslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvflater bør skiftes og utbedres for å unngå at det over tid kan oppstå større skader på gulvet som resulterer i utskiftninger. Det må påregnes overflatebehandling av øvrige flater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 8 mm i entré, ca 15 mm på soverommet, ca 18 mm på kjøkkenet og ca 60 mm i stuen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat er basert på en evt flytavretting. Nye overflater og andre forhold som påvirkes av avrettingen er ikke hensyntatt. Det er ikke foretatt kontroll av bæreevnen til bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler, dusjkabinett, veggmontert servantinnredning og gulvstående toalett samt opplegg for vaskemaskin.
–

Baderommet fremstår som eldre og bærer preg av å være modent for oppgradering/oppussing. Overflater, innredning og tekniske installasjoner er av eldre dato, og det er ikke kjent når badet sist ble totalrenovert. Tettesjiktets alder og tilstand er usikker, og dagens konstruksjon tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til våtrom. Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år. Den anbefalte brukstiden på badet vurderes til å ha passert så det må påregnes oppussing av bad.
Det anbefales derfor videre at badet oppgraderes eller pusses opp før videre bruk for å unngå potensielle følgeskader som følge av fukt eller lekkasje. Ved videre bruk av badet før en eventuelt oppussing/oppgradering anbefales det at det fortsettes å dusje i lukket kabinett med avløp ført direkte til sluk.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Lyse 20x25cm fliser på vegger.
Takessplater i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er elde og bruksslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater har slitasje og elde, og veggflatene tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til våtrom. Tilstanden vurderes til TG 2, og anbefalt tiltak er nærmere undersøkelse og oppgradering/oppussing. Unnlatelse av tiltak kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Lyse 20x20cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 2 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp flis i forkant av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje og elde på overflater samt langsgående riss i fliser.
Det er også påvist liten høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp flis ved riss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvfliser har elde og slitasje, med langsgående riss og registrert motfall. Forholdet avviker fra anbefalte løsninger for våtrom.
Anbefalt tiltak er nærmere undersøkelse og oppgradering/utskifting av gulvkonstruksjonen. Unnlatelse av tiltak kan medføre redusert avrenning mot sluk, økt risiko for vannansamling, fuktskader og redusert levetid på tilstøtende konstruksjoner. Påviste langsgående riss gjør at det ikke kan utelukkes at det er skader i skjulte konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent type sluk.
Ukjent om det er tettesjikt/membran i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon og har dermed begrenset mulighet for rengjøring da det er plassert under dusjkabinett.
Grunnet manglende tilkomst til sluk kan ikke tettejikt/membran konstanteres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.

Kostnadsestimat er basert på montering av nytt dusjkabinett med kontroll av sluk og tettesjikt/membran. Det kan ikke utelukkes badet har manglende tettesjikt/membran. Om dette mangler eller ikke er tilfredstillende vi det påløpe ytterligere kostnader som ofte resulterer i oppussing av hele badet.´.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett med termostatstyrt dusjbatteri i krom og hånddusj.
Veggmontert speilskap, og servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Gulvstående toalett og opplegg for tilkobling av vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende rom mot våtsonen for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med pigger i bunnsvill uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med en-speils fronter, fliser på vegger og overskap: Mørk laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Veggmontert avtrekksvifte i overskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen innehar bruksslitasje og delaminering på fronter og dekksider.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkeninnredning fungerer med dagens avvik, men delaminering vil over tid resultere i skader slik at det må gjøres utskiftninger.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Veggmontert avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er rustdannelser på avtrekksviften, og lokk for belysning mangler slik at sokkel for pære er åpen for berøring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekksviften bør skiftes ut da lokk for mangler foran sokkel til pære. Manglende beskyttelse for sokkel kan gi fare for støt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vannrør av kobber.
Stoppekran for bad er plassert på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stoppekran til kjøkkenet er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Vannrørene i boligen er av kobber og fremstår som eldre, uten dokumentasjon på utført utskifting eller rehabilitering. Rørene har nådd en alder som kan indikere at de er i ferd med å passere sin tekniske levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende tilgang/tilkomst til stoppekran gis tilstandsgrad 3 etter gjeldende instruks. Stoppekran til kjøkken må enten lokaliseres slik at den kan kontrolleres eller så må det monteres en egen stoppekran på kjøkkenet.

Det anbefales å få utført en grundig inspeksjon av rørlegger for å vurdere tilstanden til rørene nærmere. Eldre kobberrør er utsatt for tæring og svekkelse av materialet, noe som kan føre til lekkasjer og uforutsette vannskader. Ved lekkasje kan det oppstå betydelige skader på bygningsdeler og innredning, samt mulige fuktskader som kan utvikle seg til større problemer dersom de ikke oppdages i tide.

Kostnadsestimat er basert på montering av stoppekran til kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med tilluft via ventiler i yttervegg.

Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin på badet.

–

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin/benkebereder for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstank på ca 30L er plassert under kjøkkenvask.
Varmtvannstank på ca 200L fra 1997 er plassert på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Det vurderes til at varmtvannstanken har kort gjenværende brukstid. Det nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at utskifting kan være nært forestående.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må varmtvannsbereder skiftes ut. Vær oppmerksom på at ut i fra alder vil det kunne plutselig oppstå skader og lekkasjer som følge av manglende utskiftning.





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.

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

Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Eldre skrusikringer.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ikke svart opp av rekvirent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ikke svart opp av rekvirent.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   Ikke svart opp av rekvirent.
4. 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?
   Ikke svart opp av rekvirent.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ikke svart opp av rekvirent.
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ikke svart opp av rekvirent.

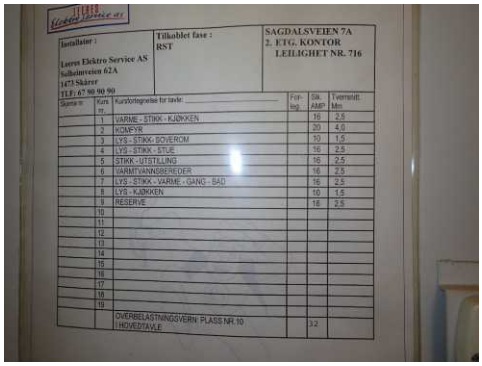
Generelt om anlegget

7. 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
   Ja
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ukjent
11. 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?
    Ja Det anbefales en grundig kontroll av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger dokumentasjon på en nylig utført kontroll eller på selve utførelsen. Dette kan bidra til å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller dagens sikkerhetskrav.
    Det er brunt på ledningen inn til koblingsboksen for varmtvannstanken på kjøkkenet. Dette kan tyde på varmegang og det er ukjent om det er gjort tiltak i boksen.

Tilstandsrapport





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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

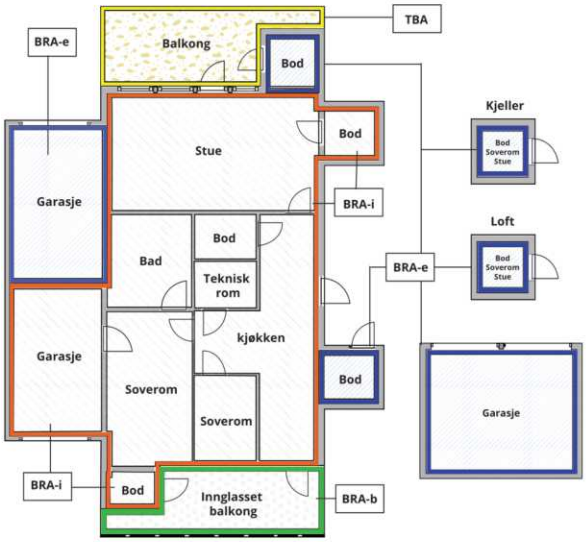
Hva er måleverdig areal?

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.





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

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 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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	57			57	
SUM	**57**				
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Sagdalsveien 7 AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	78	9		5	2658 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Sagdalsveien 7 A

Hjemmelshaver
Sagdalsveien 7 AS

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sagdalsveien 7 AS	2 / 37	956631769

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sagdalsveien 7 AS på Strømmen.
To-roms leilighet med separat kjøkken beliggende i byggets 2. etasje. Eiendommen ligger i et rolig, attraktivt og familievennlig boligområde i Strømmen i Lillestrøm kommune. Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket i fredelige og grønne omgivelser. Det er nærhet til skoler, barnehager, servicetilbud og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 2658 m2 med asfaltert adkomst.

Tinglyste/andre forhold

Det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner for sameie.

Parkeringsforhold

Oppmerkede biloppstillingsplasser på tomten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.01.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

• 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/EU4673

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260027

Selger 1 navn
Simen Granrød

Gateadresse
Sagdalsveien 7 A (Snr 5)

Poststed	Postnr
Lillestrøm	3205

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260027

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt i kjeller

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: det er avdekket skjevhet i gulv, refererer til tilstandsrapport.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260027

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble avdekket kakerlakker i en leilighet i 1.etg. Leiligheten er tømt og behandlet av Antisimex. Det ble sjekket for skadedyr i resterende leiligheter, uten at det ble gjort funn.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260027

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92260027

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

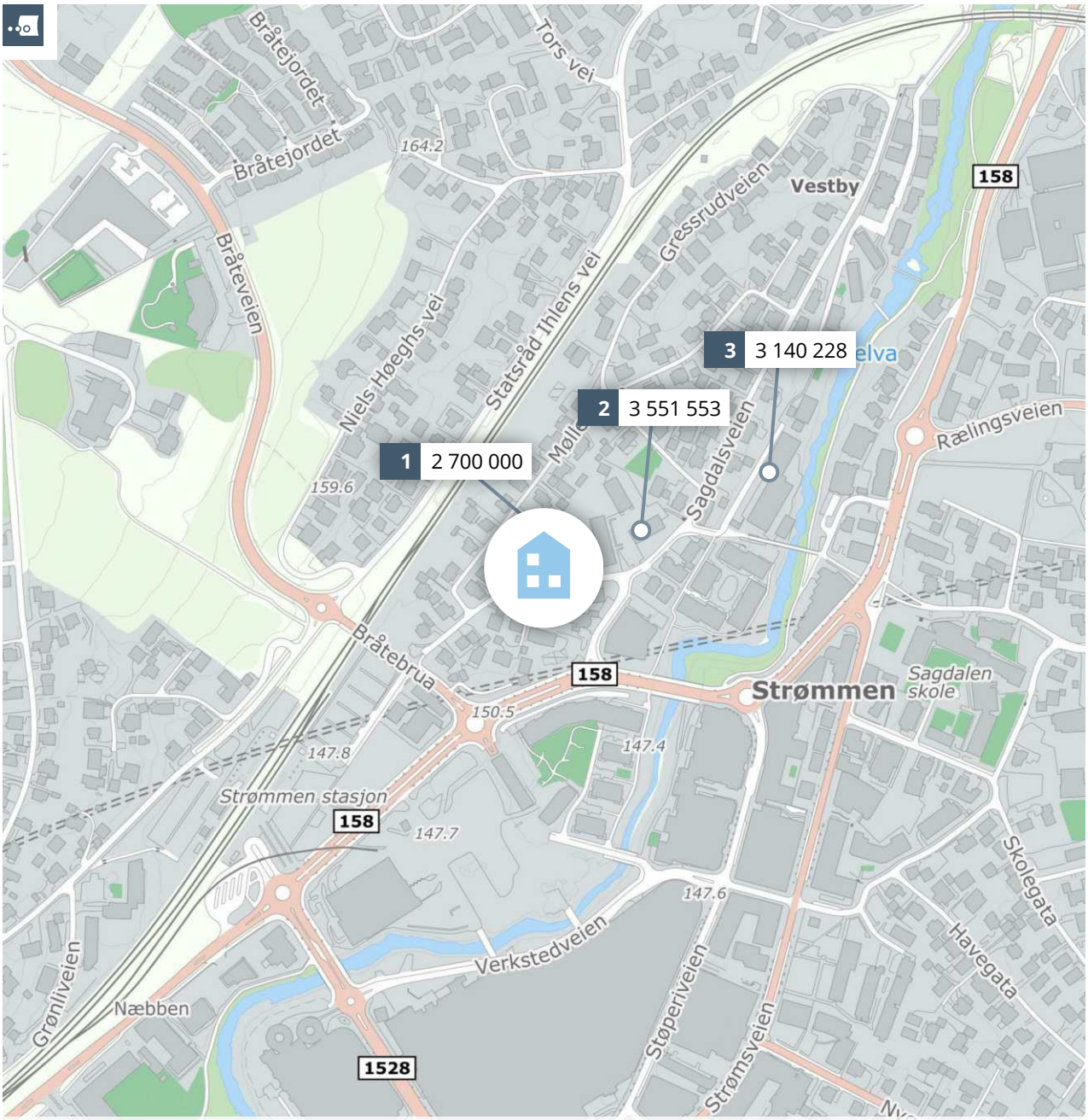
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
simen granerød	51148bfd1e267c0d1d2544 6df6d64e44bdb8eb0a	04.02.2026 10:37:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260027

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

SAGDALSVEIEN 7 A

PRIVATMEGLEREN

1519

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 05.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ellen Pike.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sagdalsveien 7 A, 2010 STRØMMEN

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 78 BNR 9 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Retten 2

Verdivurdert til

2 850 000

-	2 850 000	50 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						-

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sagdalsveien 7 B 38 m²	1996	1. etg	1 sov	11.12.2025	2 900 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**71 053**
2	Sagdalsveien 19 A 65 m²	1958	3. etg	2 sov	06.08.2025	3 550 000	**3 540 000**	11 553	3 551 553	**54 639**
3	Segelckes vei 7 41 m²	2006	2. etg	1 sov	03.10.2025	2 900 000	**2 825 000**	315 228	3 140 228	**76 591**

Dette er en romslig 2-roms leilighet med oppussingsbehov, en flott mulighet for deg som ønsker å skape ditt eget hjem etter egen smak. Leiligheten har en sentral beliggenhet på Strømmen, med kort vei til både sentrum og togstasjon.

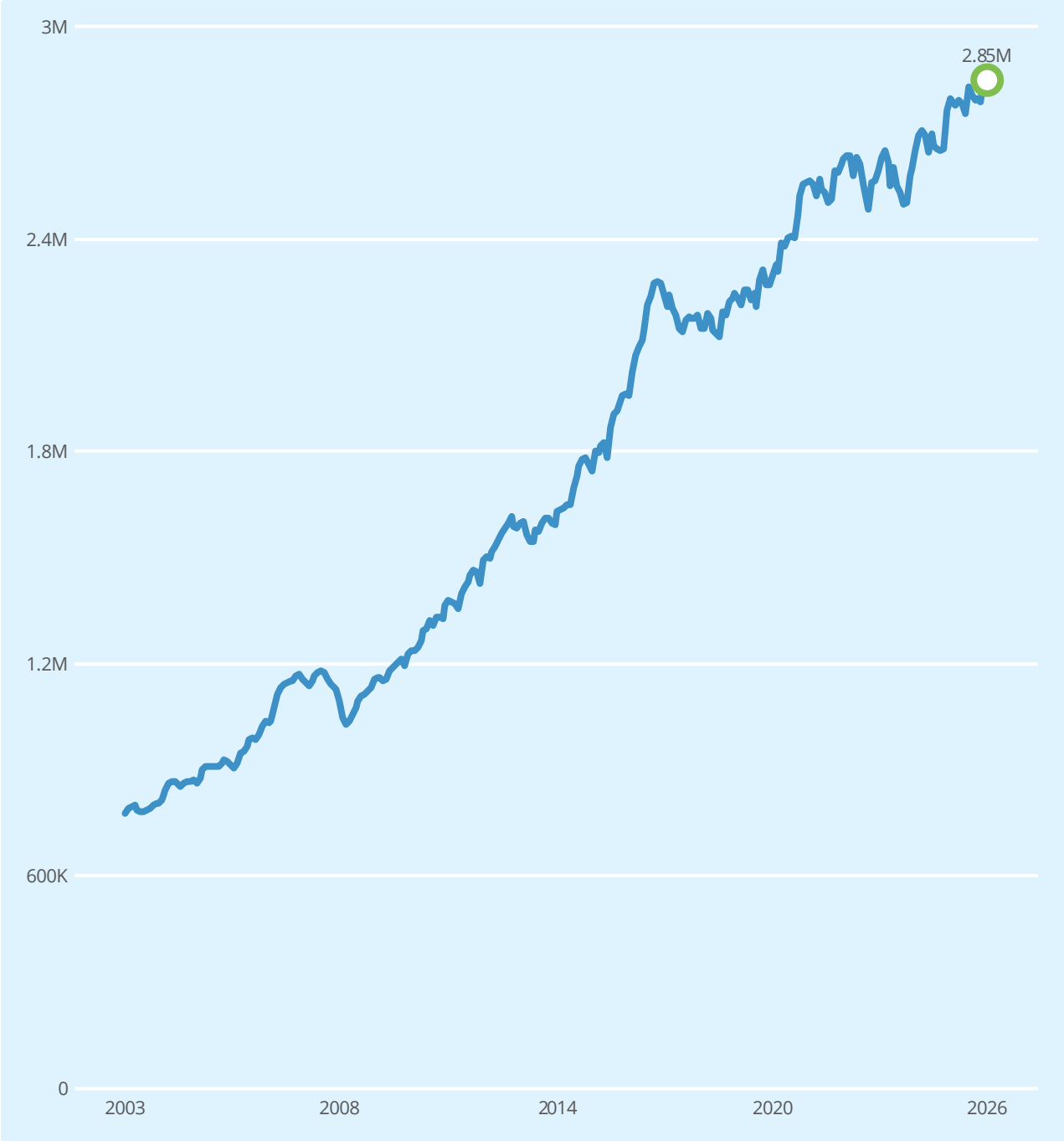
I nærområdet finner du alt du trenger i hverdagen, med gangavstand til dagligvarebutikker, kollektivtransport, skole og Strømmen Storsenter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i Retten 2 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 963 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
116
dager

Leiligheter solgt i Retten 2 grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

4.2M
4 143 000 Salgspris i snitt
4 098 000 Prisantydning i snitt
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

70 772 LILLESTRØM kommune i snitt siste 6 mnd

62 483 Retten 2 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

50 000 Sagdalsveien 7 A Totalpris 2 850 000

Utskriftsdato: 26.01.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	78	**Bruksnr.**	9	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Sagdalsveien 7A, 2010 STRØMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	182 698,91 kr
Renovasjon	92 784,00 kr
Vann	129 591,85 kr
Sum	**405 074,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 660 liter	25%	4 stk	25506.00	1/1	0 %	102 024,00 kr	8 502,00 kr
Målt forbruk vann	25%	1814.5 m^3	39.59	1/1	0 %	71 831,52 kr	71 831,51 kr
Målt forbruk avløp	25%	1814.5 m^3	57.10	1/1	0 %	103 607,95 kr	103 607,95 kr
-Fradrag innbetalt vann	25%	-1538.5 m^3	39.59	1/1	0 %	-60 905,38 kr	-60 905,40 kr
-Fradrag innbetalt avløp	25%	-1538.5 m^3	57.10	1/1	0 %	-87 848,35 kr	-87 848,33 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	16 stk	1183.00	1/1	0 %	18 928,08 kr	1 577,34 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	16 stk	1665.00	1/1	0 %	26 640,07 kr	2 220,01 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	3665 m^3	43.69	1/1	0 %	160 118,36 kr	13 343,20 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	3665 m^3	75.21	1/1	0 %	275 644,66 kr	22 970,39 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt forbruk vann (15% mva)	15%	1814.5 m^3	36.42	1/1	0 %	66 085,00 kr	66 084,99 kr
Målt forbruk avløp (15% mva)	15%	1814.5 m^3	52.53	1/1	0 %	95 319,31 kr	95 319,31 kr
-Fradrag innbetalt vann (15% mva)	15%	-1538.5 m^3	36.42	1/1	0 %	-56 032,94 kr	-56 032,97 kr
-Fradrag innbetalt avløp (15% mva)	15%	-1538.5 m^3	52.53	1/1	0 %	-80 820,48 kr	-80 820,46 kr
					Sum	**634 591,80 kr**	**99 849,54 kr**

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

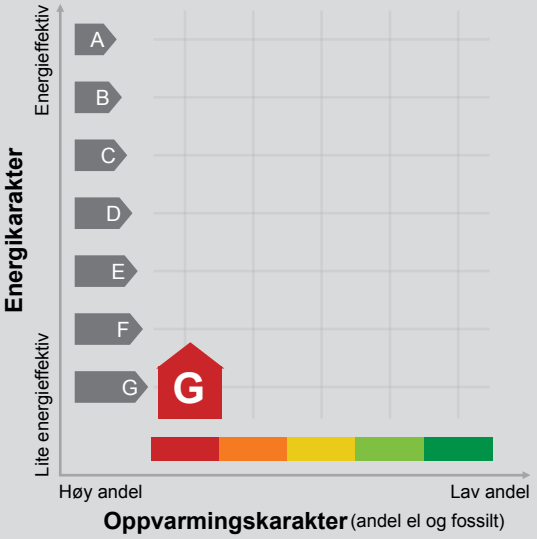
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sagdalsveien 7A
Postnummer	2010
Sted	STRØMMEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150938872
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	3931afae-d52f-4a14-a298-187f8be6e74b
Dato	23.05.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1930
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	650
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sagdalsveien 7A
Postnummer: 2010
Sted: STRØMMEN
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: H0203
Dato: 23.05.2023 11:13:50
Energimerkenummer: 3931afae-d52f-4a14-a298-187f8be6e74b

Kommunenummer: 3030
Gårdsnummer: 78
Bruksnummer: 9
Seksjonsnummer: 5
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 150938872

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

ambita

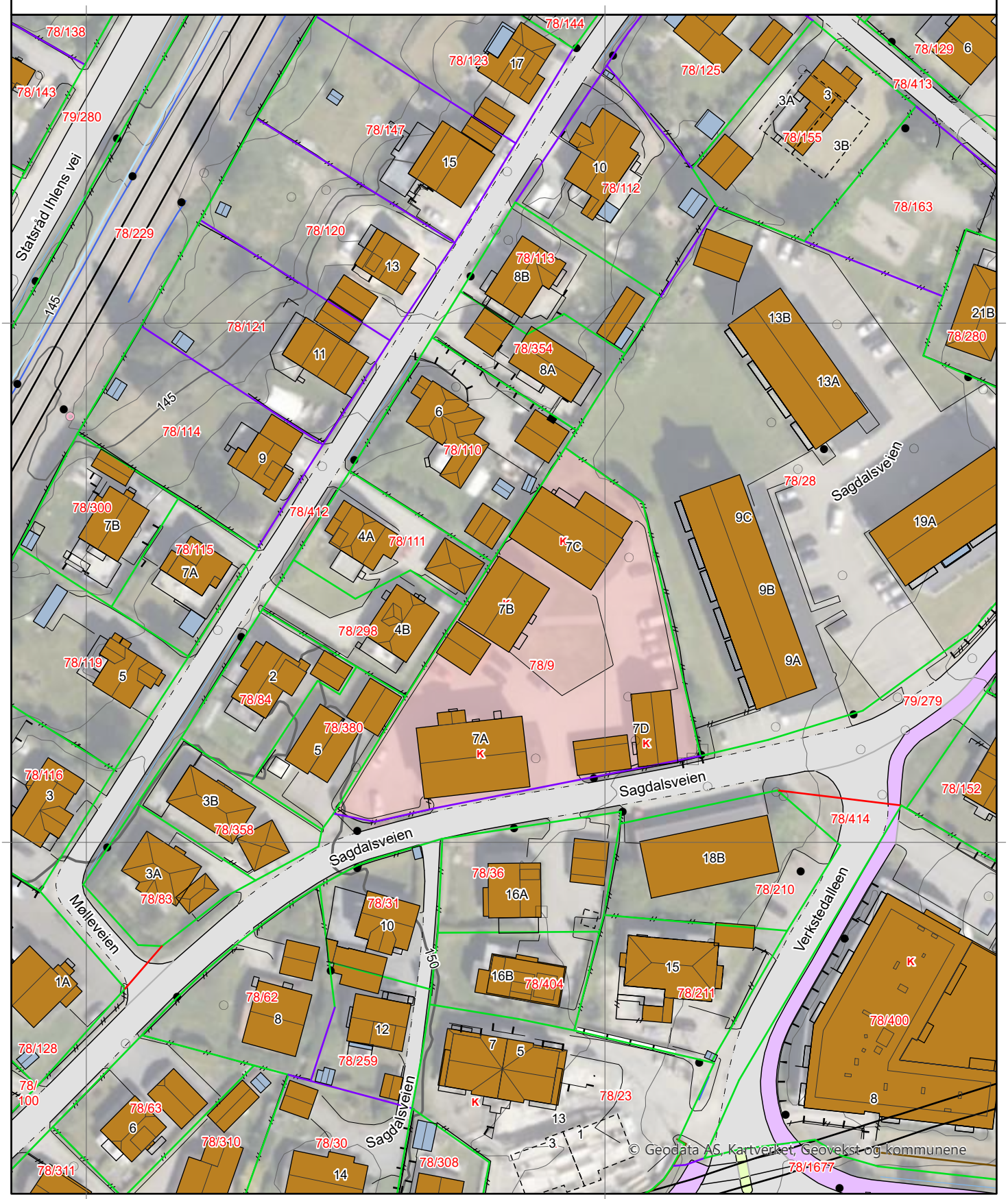
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/78/9/0/8

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.11.2025



0 25 50 m

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

ambita

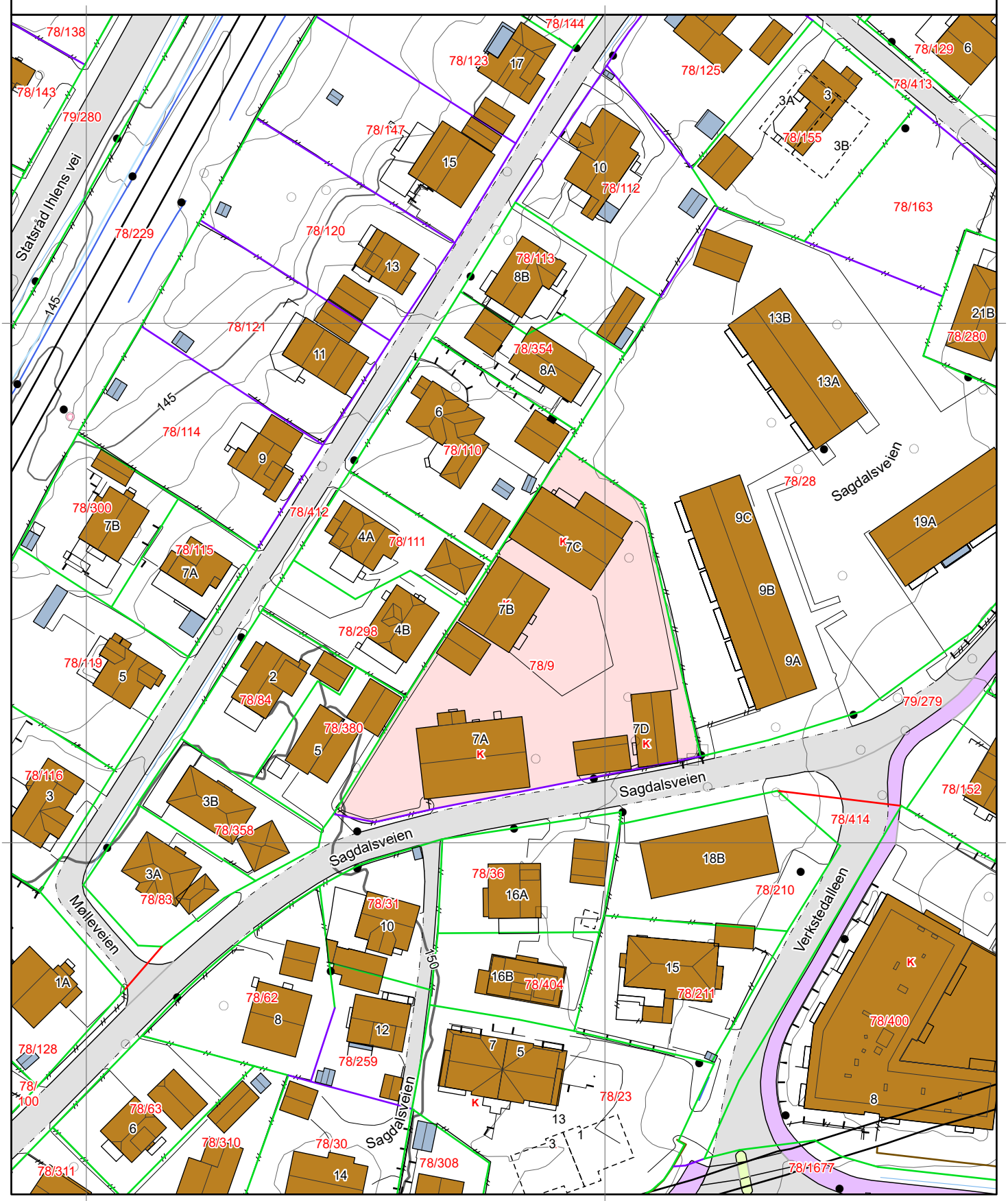
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/78/9/0/8

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.11.2025

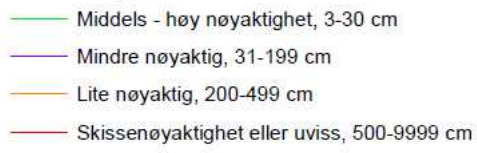


Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

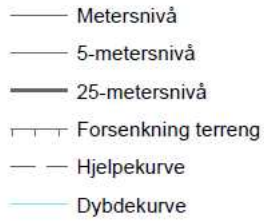


Eiendomsgrenser





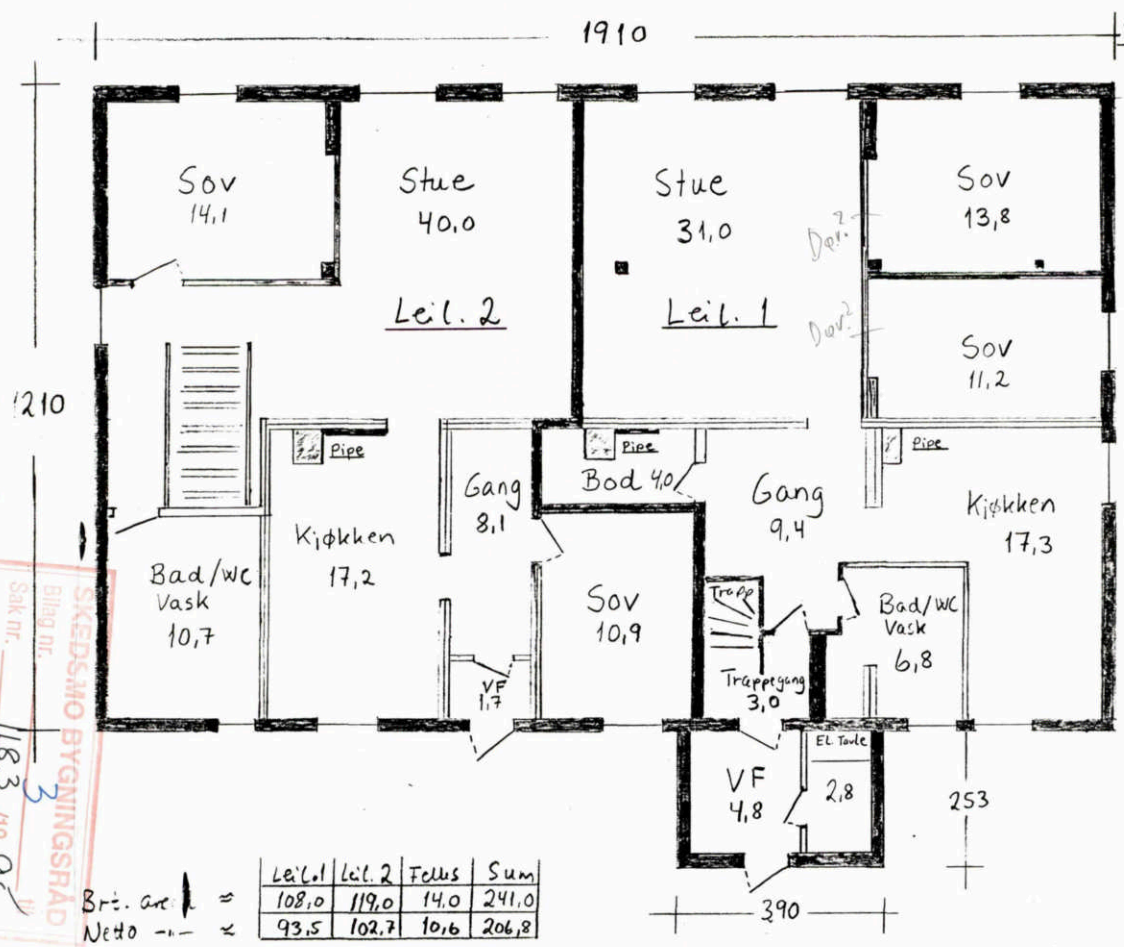
Høydekurver







Sagdalsveien 7A 1. etg.



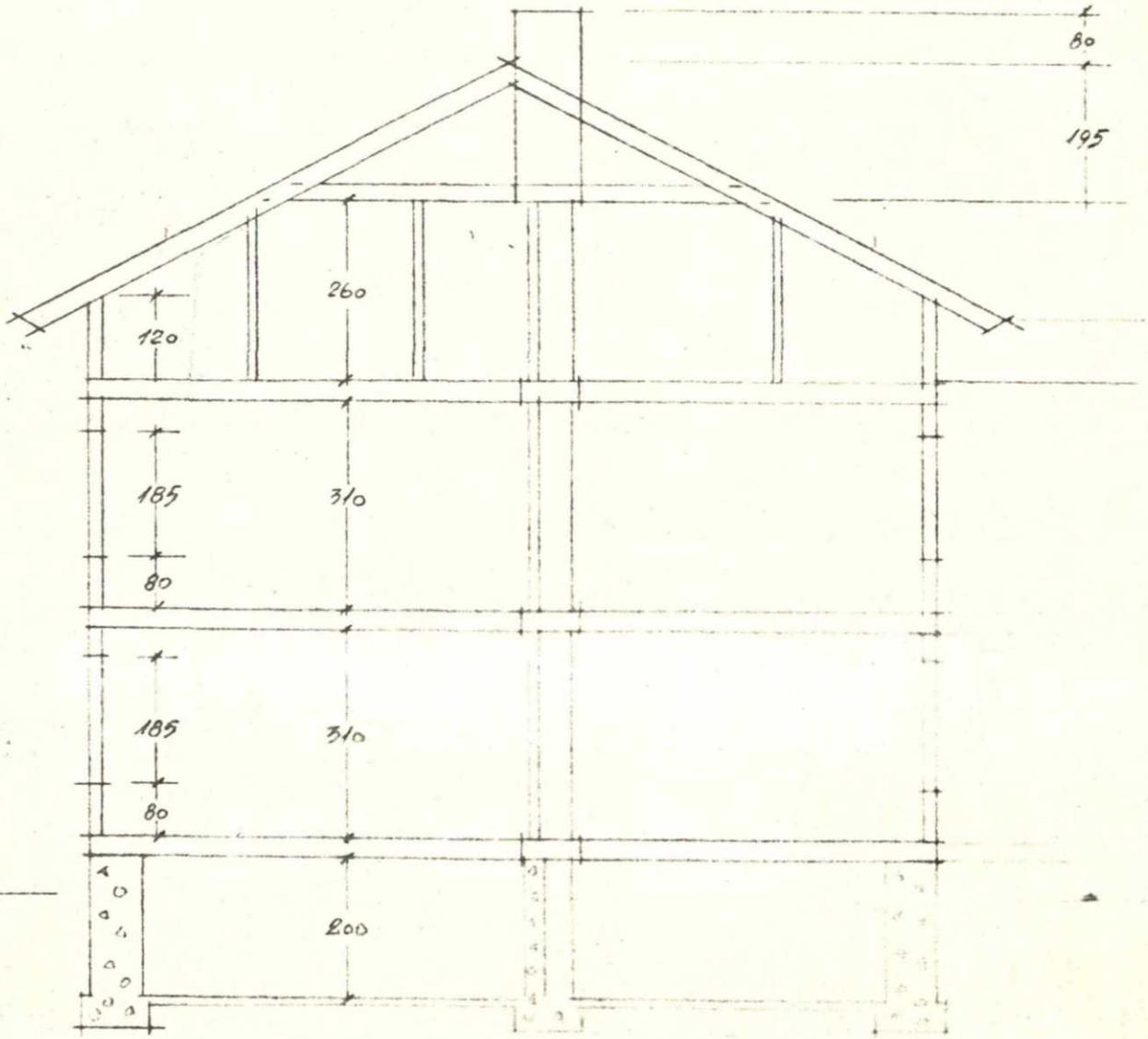
	Leil.1	Leil. 2	Fellis	Sum
Brt. ant.	108,0	119,0	14.0	241.0
Netto -"-	93,5	102,7	10,6	206,8

18,5 - 11,5 = 212
÷ ~9m² = → 20 3m²

1:100

2/7 - 95
K. Bjake

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3
Sak nr. 118.3/19 95



SNITT

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 6 til
Sak nr. 637 /1977

NÆV. FORRETNINGSFØRER

SAGDALSVEIEN

EIER: BJØRN KJU

MÅL 1:100

BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 5 til
Sak nr. 26 1975

SKR D. 22/11 1971
136

J. nr. 2272/77 Sak nr. 637/77

Ansvarshavende: Eier:

Bjørn Kjus

Bjørn Kjus
Nesgt. 18
2000 Lillestrøm

Byggetillatelseskort

for det på

G.nr. 78 B.nr. 9 Gate Sagdalsveien Nr. 7

og under møte i Skedsmo Bygningsråd 18. oktober 1977 approberte byggearbeider

i forbindelse med bruksendring

Ifølge bygningsloven av 22. februar 1924, har den ansvarshavende under straffeansvar, for bygningsrådet, skriftlig, minst 2 dager forut å rekvirere besiktigelse:

NB. Før graving påbegynnes må utstikkingen av huset være godkjent.

1. Når grunnen er utgravet (fundamentering, pilarer)
2. Når drensledning og avløp for grunnvann er lagt (før tildekking)
3. Når kloakkledninger er lagt (før tildekking)
4. Av all armering (før støping)
5. Av alle jernkonstruksjoner (før innkledning)
6. Av isolasjon av enhver form, utvendig mur, kjeller, murkrone, gulv, vegger og tak
7. Dytting av dører, vinduer (før tildekking)
8. Av ethvert bjelkelag
9. Av trekonstruksjon (når skråband er påsatt)
10. Av takkonstruksjon
11. Når oppførelse av peiser og større ildsteder skal påbegynnes
12. Før støping av badegulv
13. Før innmurte badekar oppsettes
14. Leilighetsvise besiktigelser av forskjellig art
15. Når huset menes ferdig til å kunne tas i bruk (innflytningsattest)
16. Ferdigbesiktigelse

NB. Dette kort samt byggeanmeldelsen med tegninger skal forefinnes på byggeplassen. Alle meldinger må innsendes gjennom den ansvarshavende.

Innstilles et påbegynt arbeide i lengre tid enn 2 måneder, må det ikke gjenopptas før bygningssjefen er skriftlig underrettet.

Skedsmo Bygningsråd, den 30. mars 1978

SKEDSMO BYGNINGSVESEN

A. Lund

Arne Lund
Bygn.insp.

Strømmen Snartrykk A/S

DATO FOR BESIKTIGELSE	ANMERKNINGER	BESIKTIGET AV

100,- 23/2-78 Lek.

SKEDSMO KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Brøtergt. 2, 2000 Lillestrøm
Sentralbord: Lillestrøm 73 04 10

Approbasjon

J. nr. 2272/77 Sak nr. 637/77

Ad. Søknad av 4/8-77 om bruksendring 2. og 3. etg.

Byggested Sagdalsveien 7, gnr. 78 bnr. 9

Eier Bjørn Ajus Anmelder

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

Himlinger og vegger i hele bygningen må kles med tennvernende kledning minst A-10.
Fra kjellerlokalet må det etableres en nødutgang i sydøstre hjørne.

Det må sørges for at adgangen til trappene i 2. og 3. etg. blir lettest mulig og med minst mulig retningsendringer i evakueringsveiene.

Eventuelle krav fra brannsynet må etterkommes.

BYGGEARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR BYGGETILLATELSESKORT ER LØST.
Før byggetillatelseskort utstedes, må:

✓ 1. Ansvarshavende være godkjent.
✓ 2. Avgifter for tilsyn m.v. være betalt.
3. Forsyningsmyndighetenes tillatelse foreligge.
4. Ingeniørvesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge.
5. Eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt, kfr. ovenfor.
6. Gravetillatelse for tomten være undertegnet.
7. Rørleggerarbeidet være anmeldt av rørlegger og godkjent.
8. Redegjørelse for konstruksjoner m. nødvendige tegninger og beregninger være innsendt i 2 ekspl.
9. Eventuelt fyringsanlegg/ventilasjonsanlegg være anmeldt særskilt.

Approbasjonen må fornyes etter 1 år.

Skedsmo Bygningsråd, den 18. okt. 1977

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningsrådet

R. Michelet

Strømmen Snartrykk A/S

Utskrift av møtebok

for Skedsmo Brannstyre

i møte den 19. september 1977.

Av 9 medlemmer var 6 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak nr. 91/77. Anmeldelse fra Bjørn Kjus på ominnredning og bruksendring av Sagdalsveien 7, Strømmen. Bygningen er en kombinert forretning og bolig.
Den skal nå innredes som forretning i kjeller, 1. og 2. etg. og med lager og kontorer i 3. etg.

Innstilling: Himlinger og vegger i hele bygningen må klæs med tennvernende kledning minst A-10.
Fra kjellerlokalet må det etableres en nødutgang i sydøstre hjørne.
Det må sørges for at adgangen til trappene i 2. og 3. etg. blir lettest mulig og med minst mulig retningsendringer i evakueringsveiene.
Eventuelle krav fra brannsynet må etterkommes.

Vedtak: Brannsjefens innstilling enstemmig vedtatt.

Skedsmo Brannstyre, den 22. september 1977.

T. Ruud

T. Ruud.
formann.

Nr. 561 B. Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 6-62.

SKEDSMO KOMMUNE
UTSKRIFT AV MØTEBOK

BEHANDLET AV					
BYGNINGSRÅDET			SAKSBEH.:	JARLE AMUNDSEN	
	SAK NR. :	407 /93	DATO	: 31.08.1993.	
	JOUR. NR.:	2391/93	MAPPE	: 78/9	BY

SAGDALSVEIEN 7 - SØKNAD OM BRUKSENDRING

Anmelder Bruktbua,Stasjonsveien 15,2010 STRØMMEN
Byggherre Bruktbua,Stasjonsveien 15,2010 STRØMMEN
Eiendom 78,9,0,0,Sagdalsveien 7

VEDLEGG:

- Søknad om bruksendring, datert 06.07.93.

ANDRE SAKSDOKUMENTER (IKKE VEDLAGT):

- Bebyggelsesplan for en del av kvartalet Sagdalsveien, Slettaveien, Mølleveien, stadfestet 04.09.57.
- Reguleringsplan for Strømmen sentrale område, stadfestet 02.09.91.

SAKSOPPLYSNINGER:

Søknaden gjelder tillatelse til å benytte omsøkte bygning til salg av brukte møbler.
Omsøkte bygg har tidligere vært benyttet til møbelsalg.

VURDERING:

Eiendommen er i ovennevtne bebyggelsesplan fra 1957, avsatt til boligformål, blokkbebyggelse. Iflg. stadfestet reguleringsplan for Strømmen sentrale område, ligger omsøkte bygg i helt i regulert veikant mot Sagdalsveien.

Bygningsrådet godkjente i sak nr. 637/77 bruksendring for hele bygget til forretning med kontorer i 3. etasje. En kan ikke se at omsøkte bruksendring faller utenfor denne godkjennelsen.

INNSTILLING :

Søknad om å benytte lokaler i omsøkte bygg til salg/utstilling av brukte møbler, godkjennes midlertidig.

Eventuelle ombyggingsarbeider må på forhånd anmeldes til bygningsrådet.

VEDTAK : Som innstillingen.

Grunneier underrettes om vedtaket.

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

25,- 5/1.76

Approbasjon

J. nr. 3901/74 Sak nr. 26/75

Ad. Byggeanmeldelse av 29/11.74 på modernisering av hovedhuset

Byggested Sagdalsveien 7, gnr. 78, bnr. 9

Eier Bjørn Kjus Anmelder

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

Godkjennes med unntak av anførte kontorrom på loft, som ikke godkjennes.

OK Eventuelle krav fra brannsynet må etterkommes.

BYGGEARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR BYGGETILLATELSESKORT ER LØST.
Før byggetillatelseskort utstedes, må:

1. Ansvarshavende være godkjent.
2. Avgifter for tilsyn m. v. være betalt.
3. Forsyningsmyndighetenes tillatelse foreligge.
4. Ingeniørvesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge.
5. Eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt, kfr. ovenfor.
6. Gravetillatelse for tomten være undertegnet.
7. Rørleggerarbeidet være anmeldt av rørlegger og godkjent.
8. Redegjørelse for konstruksjoner m. nødvendige tegninger og beregninger være innsendt i 2 ekspl.
9. Eventuelt fyringsanlegg/ventilasjonsanlegg være anmeldt særskilt.

Skedsmo Bygningsråd, den

28. januar 1975 SKEDSMO KOMMUNE Bygningssjefen

.....

R. Michelet

Snartrykk A/S — Strømmen

21/6-77, RM/th.

UTGÅR

U t s k r i f t

av Skedsmo Bygningsråds forhandlingsprotokoll i møte den 21. juni 1977.

Sak nr. 399/77 J. nr. 1325/77, gnr. 78 bnr. 9

Byggested: Sagdalsveien 7
Byggherre: Bjørn Kjus

Søknad av 10/5-77 om bruksendring for 2. etasje i ovennevnte eiendom fra hybler til forretning.

Vedtak: Søknaden avslås, idet området er regulert til boligformål.

Rett utskrift bekreftes:

Skedsmo Bygningsvesen

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

R. Michelet

Sendes: Herr Bjørn Kjus, Nesgt. 18, 2000 Lillestrøm.

UTGÅR

U t s k r i f t

av Skedsmo Bygningsråds forhandlingprotokoll i møte den 8. februar 1972.

Sak nr. 87/72 J.nr. 4400/71, gnr. 78, bnr. 9

Byggested: Sagdalsveien 7
Byggherre: Bjørn Kjus

Byggeanmeldelse av 6/12.71 på innredning av hybler i 3. etasje.

VEDTAK: Byggeanmeldelsen kan ikke godkjennes.
Forholdet strider mot byggeforskriftenes Kap. 55:452, 3. setning.

Sendes herr Bjørn Kjus, idet rett utskrift bekreftes:

Lillestrøm, den 9. februar 1972

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

R. Michelet

Utskrift av møtebok

for Skedsmo Brannstyre

i møte den 24. januar 1972.

Av medlemmer var tilstede (medregnet møtende varamenn).

SKEDSMO BYARKIVRÅD
Bilag nr. til
Sak nr. 87 1973

Sak nr. 1/72. Anmeldelse fra Bjørn Kjus, på innredning av ialt 8 hybler i 3. etg. i Sagdalsveien 7, Strømmen.
Sagdalsveien 7 er en tregård på 228 m2 i 2½ etg.

Innstilling: Søknaden kan ikke anbefales.
Forholdet strider mot byggeforskriftenes 55:452, tredje setning.

Vedtak: Brannsjefens innstilling enstemmig vedtatt.

Skedsmo Brannstyre, den 27. jan. 1972.

T. Ruud

T. Ruud.
formann.

Nr. 561 B. Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 6-62.

4+C Kr. 15.-

SKEDSMO KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
STRØMMEN.

Sentralbord 71 24 10

UTGÅR

APPROBASJON.

J.nr. 5057/1959. Sak nr. 485/1959.

Ad. Innredn. av 2 stk. w.c. og 1 bad i bolig/forretning Sagdalsv. 7.

Eier Albert Amb. Anmelder Eieren.

Arbeidets art Innstallasjon i g.nr. 78. b.nr. 9.

Byggemelding med vedlagte..0..stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22. febr.1924 med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7 1949, bygningsforskriftene av 15/12 1949, bygningsvedtektene for Skedsmo og vedlagte approbasjonsbetingelser følges, samt følgende spesielle betingelser:

1. W.C. i 2. etg. bør få dør fra gang.
2. Dersom nuværende septiktank viser seg å være for liten, forbeholdes rett til ytterligere rensetanker nedsatt.
3. Willy F. Andresen innvilges ansvarsrett for dette arbeide.

FØR BYGGEARBEIDET TILLATES PÅBEGYNT SKAL BYGGETILLATELSESKORT VÆRE AVHENTET, SAMT:

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

VIDERE BEMERKES.

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

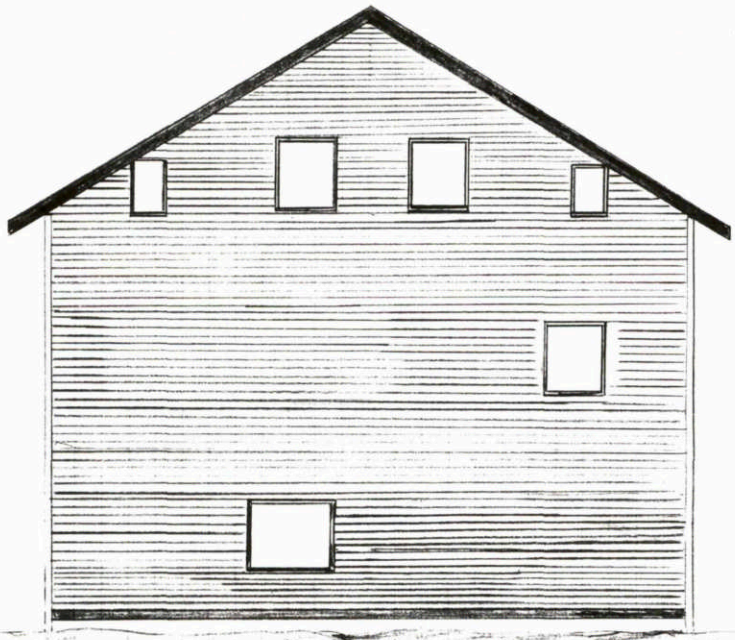
Skedsmo Bygningsråd 27/10 1959.

Mandal

Bygningssjef.

SAGDALSVEIEN 7A

Etter montering av stuevindu
(1. etg. til venstre)



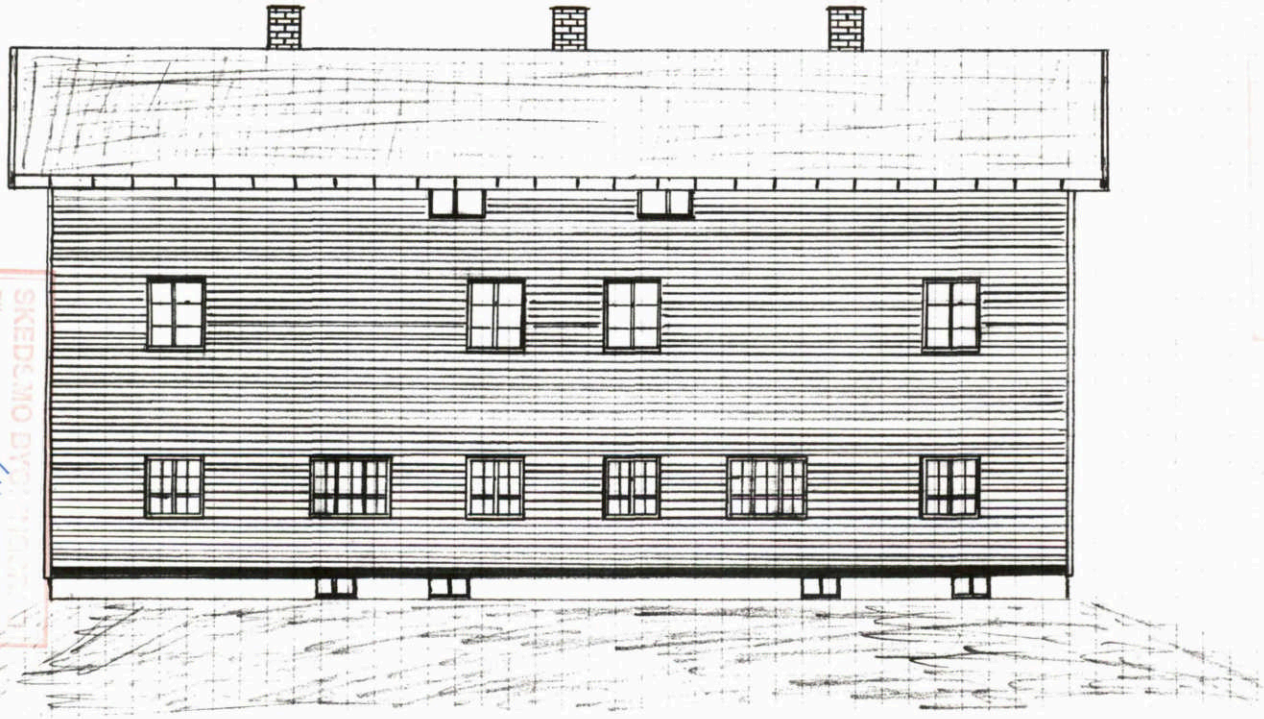
1:100 ØST

SKEDSMO DYKNINGSRÅD
Saksnr. 11835/19
Dok.nr. 4a

SKEDSMO
Saksnr. 11835/19
Dok.nr. 4a

SAGDALSVEIEN 7(A)

ETTER FASADE-ENDRING



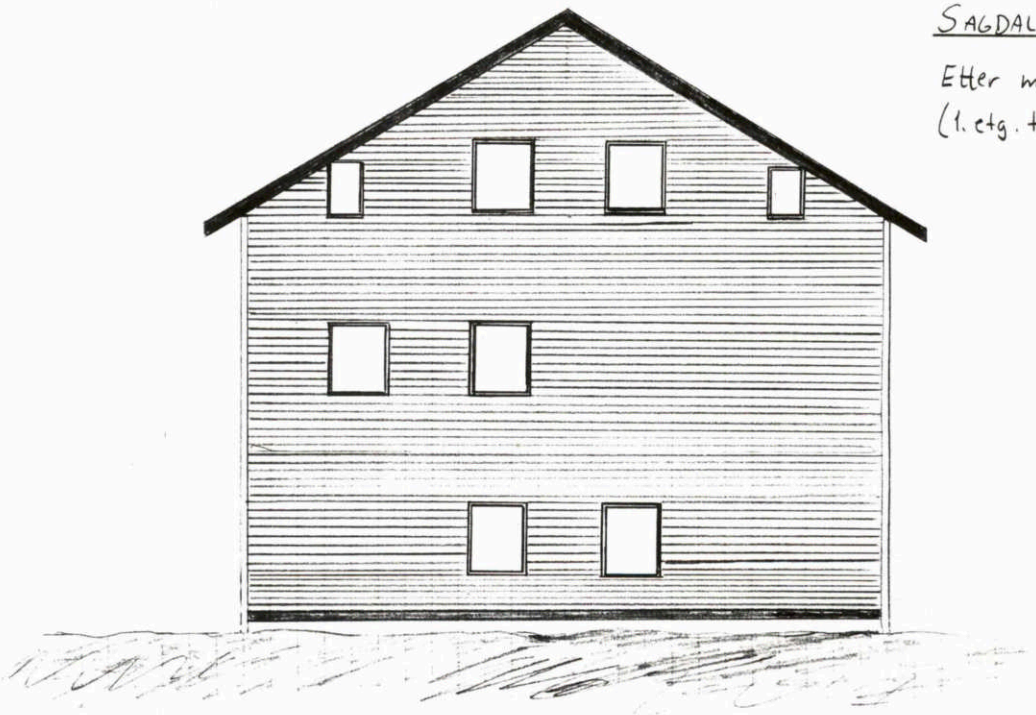
1:100

SYD

28/6-95
U. Bjerke

SAGDALSVEIEN 7 A

Etter montering av soveromsvindu
(1. etg. til høyre)



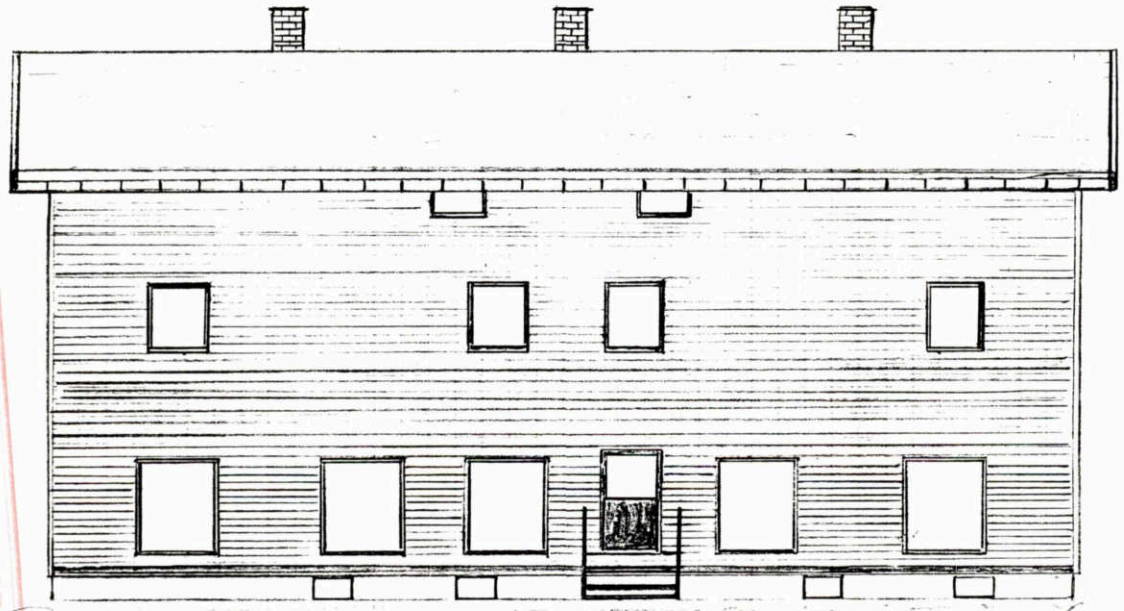
1: 100 VEST

Bilag nr. 4c
Sak nr. 1183/95

Bilag nr. 4c

SAGDALSVEIEN 7(A)

FØR FASADEENDRING



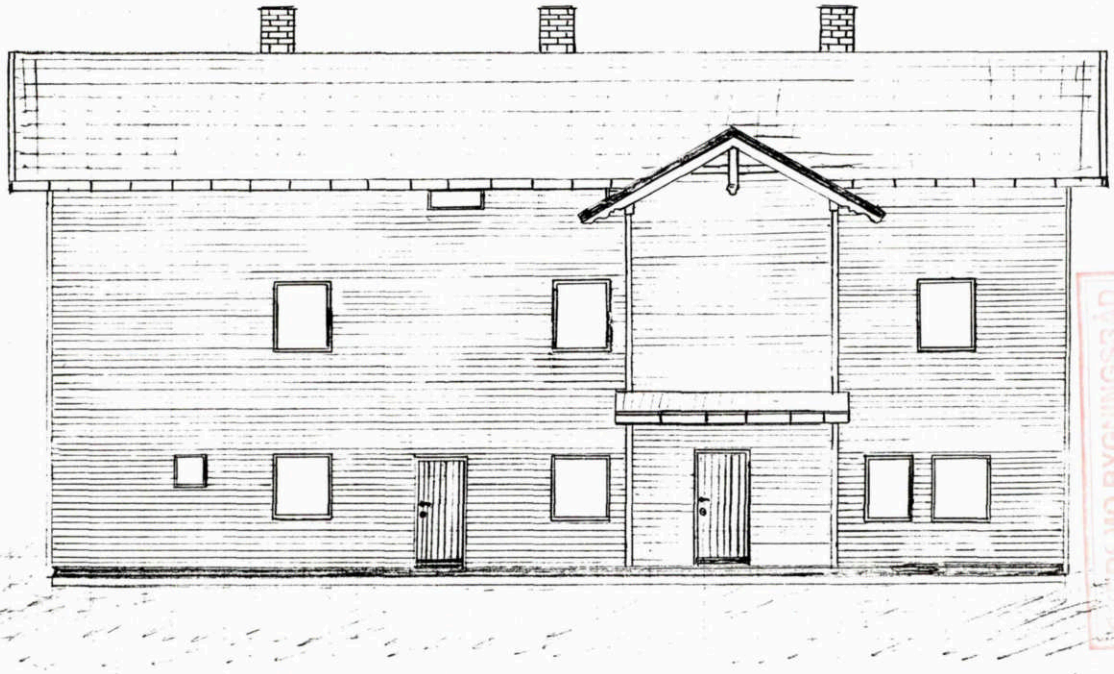
1:100

SYD

28/6-95
U. Bjelke

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 4e
Sak nr. 1183/19 95

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 4
Sak nr. /19



SAGDALSVEIEN 7A 1:100 NORD

Etter fasadeendring
Nye vinduer i 1. etg
Bred inngangsdør til venstre skiftes ut
med std. inngangsdør

LEDSMO BYGNINGSRÅD
Løp nr. 47
Sak nr. 95/1183
DOMO BYGNINGSRÅD
Løp nr. 4
Sak nr. 95/1183

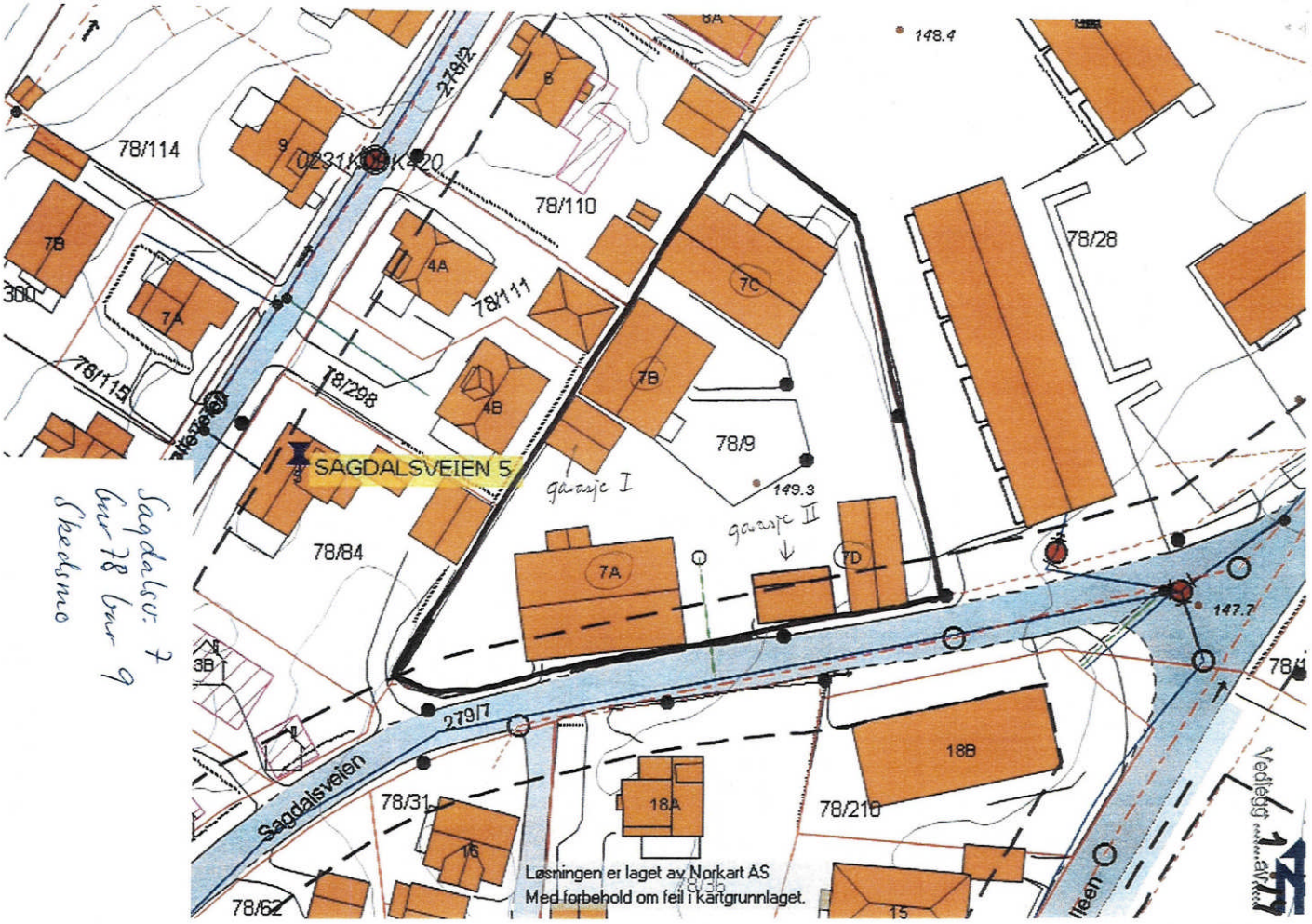

ØST


NORD

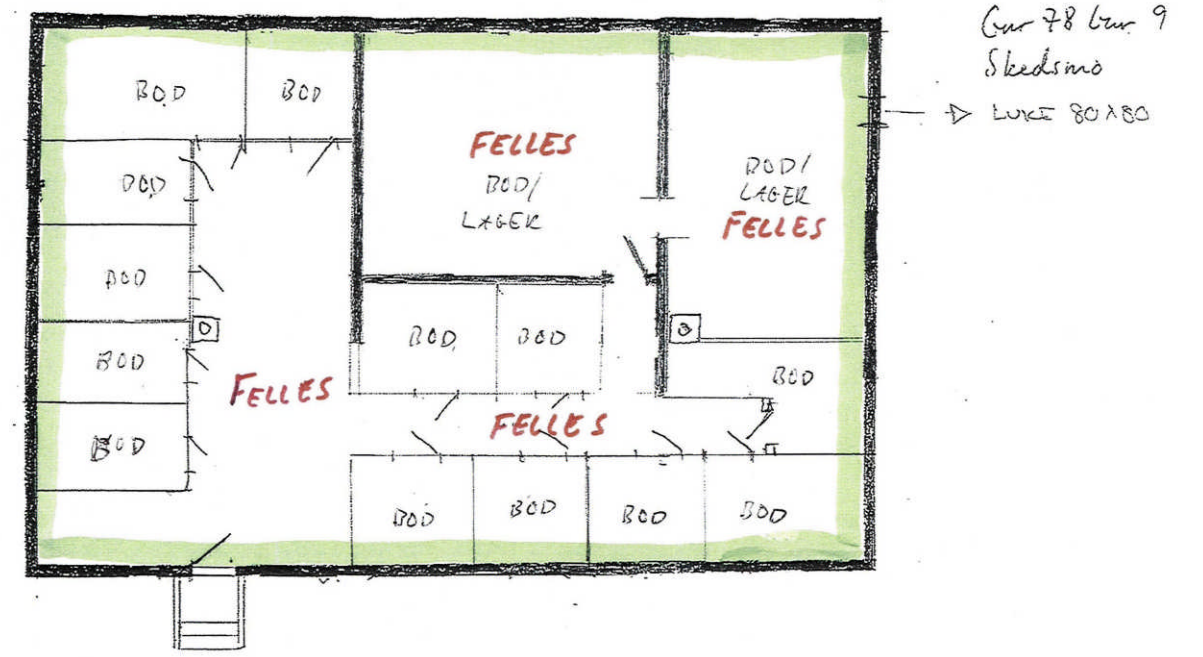

NORD


VEST


SYD



Sagdalsv. 7
Gnr 78 bnr 9
Skedsmo

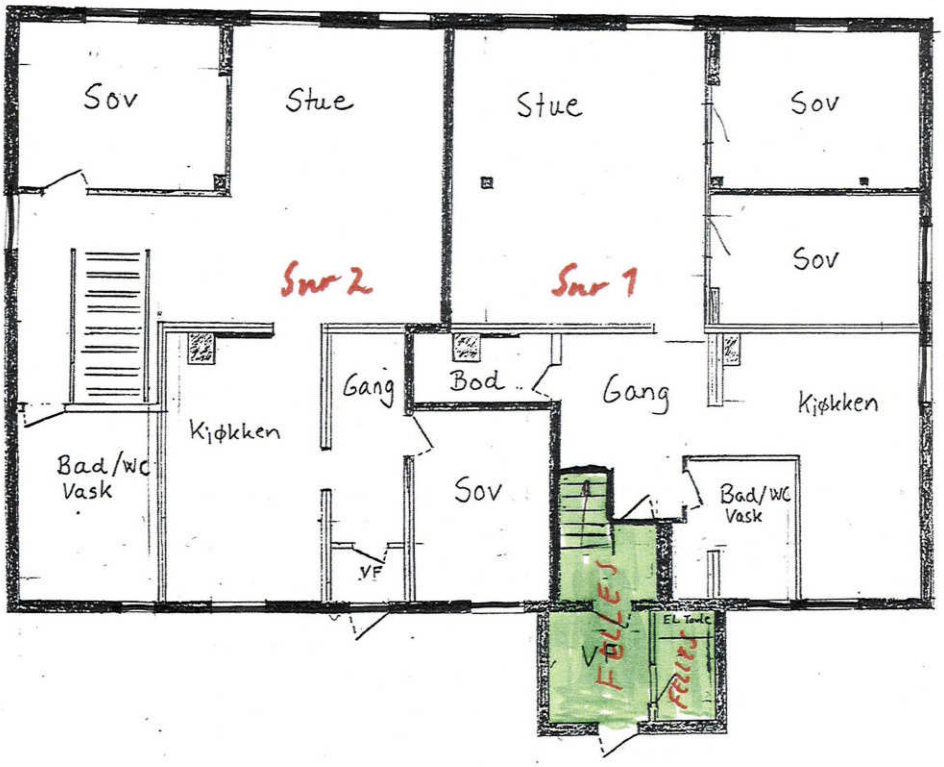


Fellesareal
boder fordeles i sameiet

Vedlegg 2 14

Sagdalsveien 7A 1. etg.

Gnr 78 Bnr 9
Skedsmo

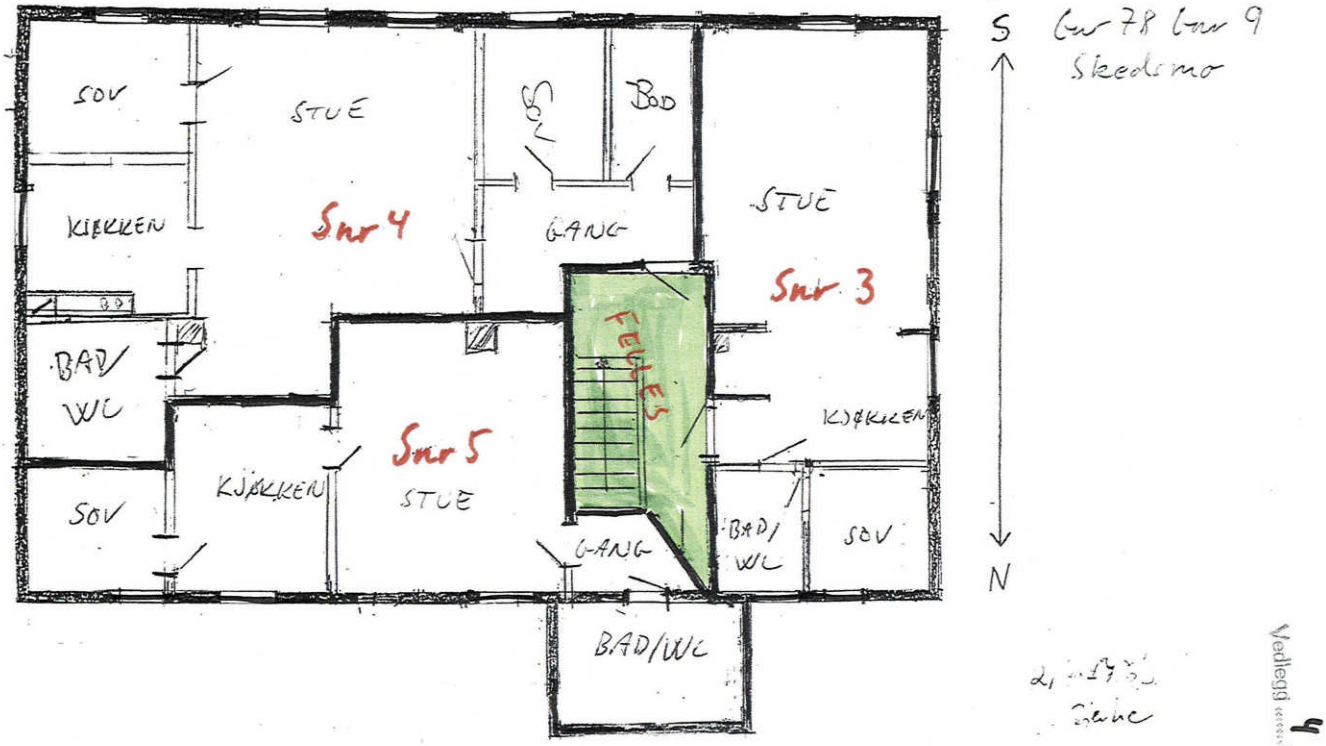


S
N

2/7 - 95
L Bjelke

Vedlegg 3 14

Sagdalsveien 7A 2 etg.

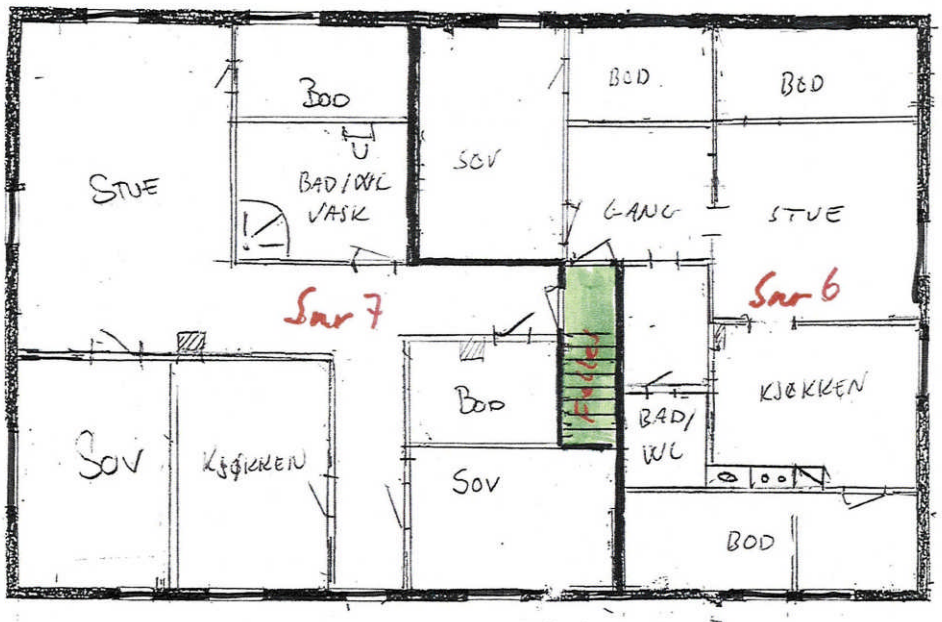


Gnr 78 Bnr 9
Skedsmo

Vedlegg 4

Sagdalsveien (7A) 3 etg.

Gnr 78 bnr 9
Skedsmo



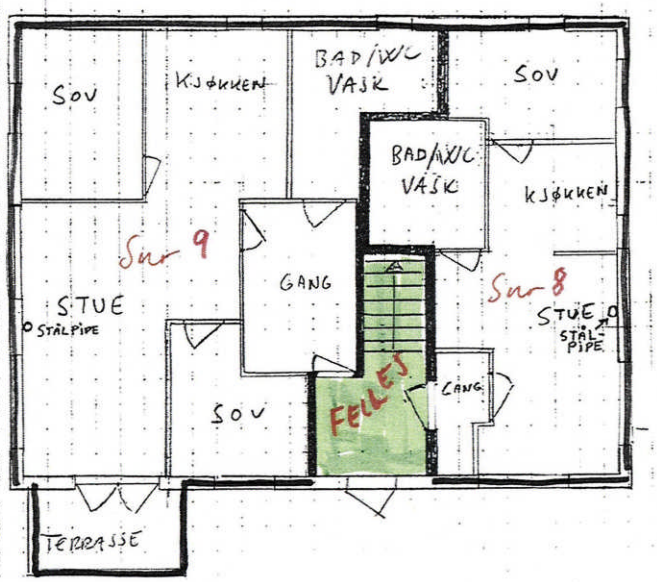
S
N

2/7 - 95
L Bjelke

Vedlegg 5 14

SAGDALSVEIEN 7B

1. ETG



Sagdalsveien (7B)
Gnr. 78 bnr 9
Skedsmo
1. etg

N/V

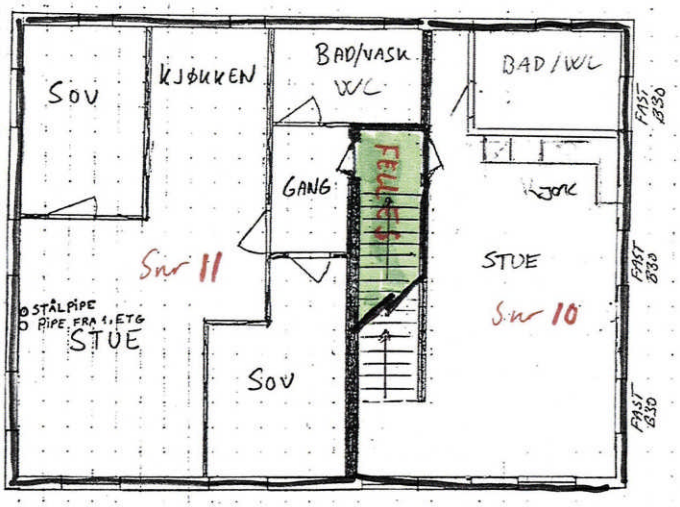
S/Ø

Vedlegg 6

3/9-95 U. Bjelke

SAGDALSVEIEN 7B

2. ETG.



Sagdalsveien (7B)
Gnr 78 bnr 9
N/V Skedsmo
2. etg

S/ø

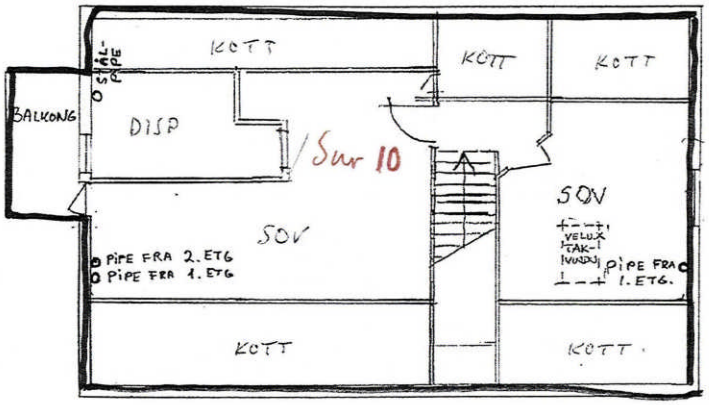
3/9-95 U. Bjelke

Vedlegg nr. 4 av ....

Sagdalsveien 7B
Gnr 78 bnr 9
Skedsmo
3. etg

SAGDALSVEIEN 7 B

3. ETG.



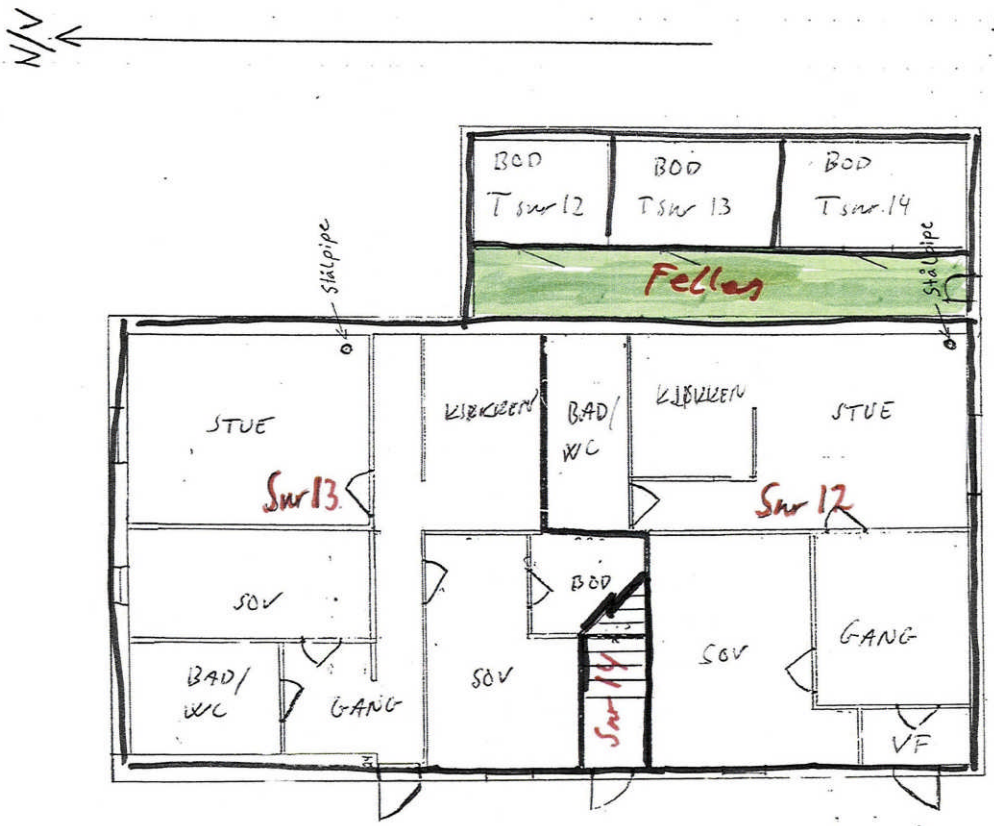
N/V

S/Ø

3/9-95 U. Bjelke

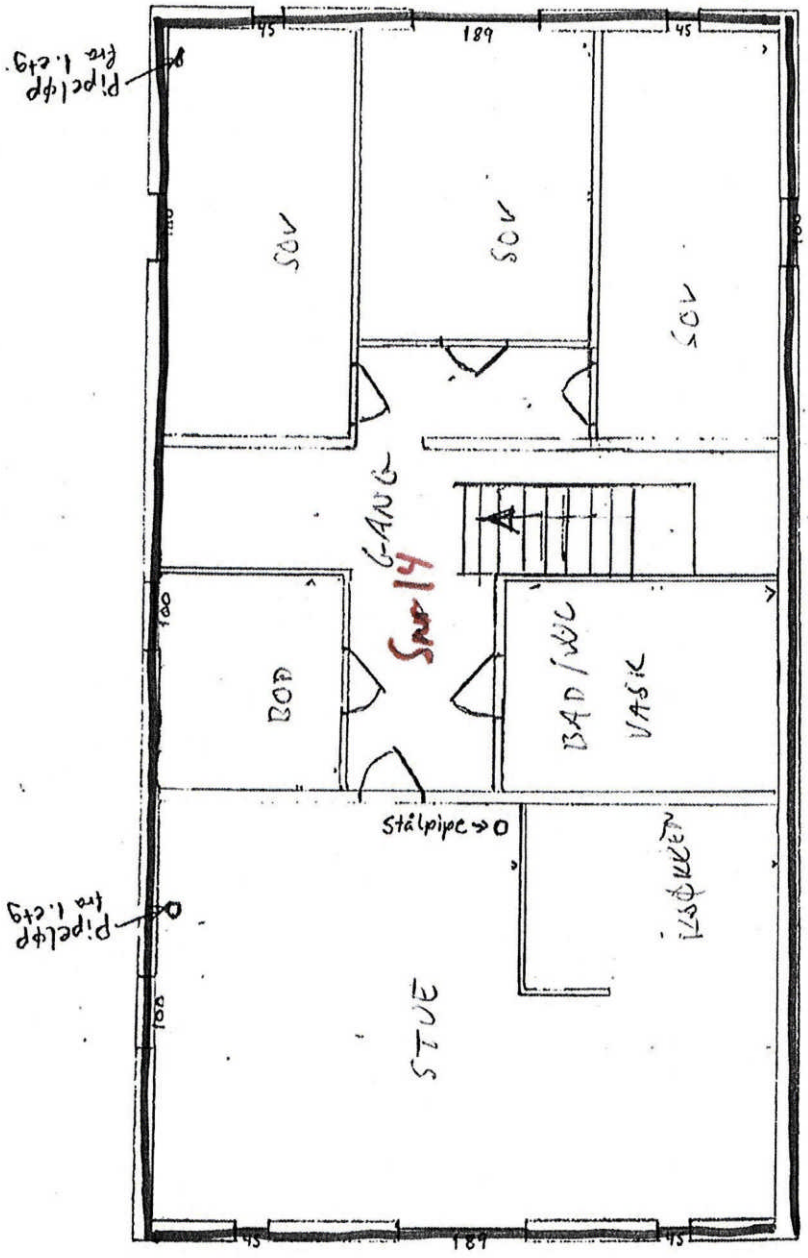
Vedlegg 8 av 14

Sagdalsveien 7C
Gnr 78 bnr 9
Skedsmo
1. etg



Vedlegg 9 av 14

Sagdalsveien 70
Gnr 78 bnr 9
Skiptvedt
2 etg

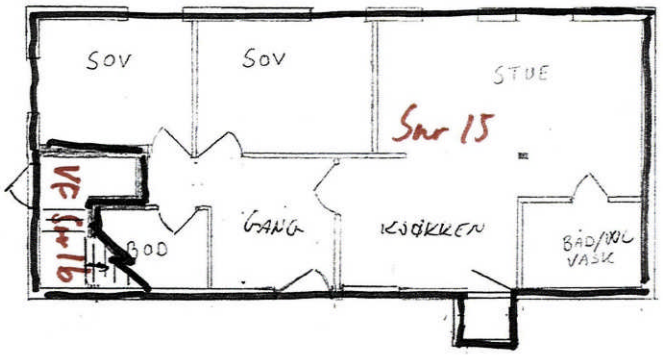


S/Ø

N/V

13/6-95 K. Bjerke

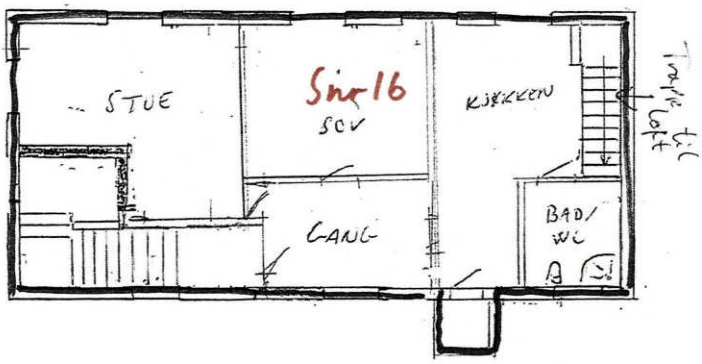
Sagdalsveien (7 D)
Gnr 78 bnr 9
Skedsmo
1. etg



15/2 - 96
U. Bjerke

Vedlegg 11 av 14

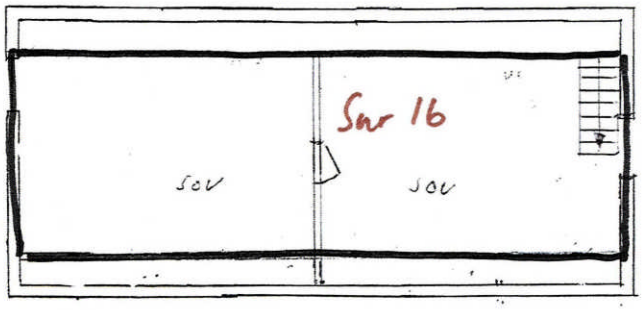
Sagdalsveien (7D)
Gnr 78 bnr 9
Skedsmo
2. etg



15/2 - 96
U. Bjerke

Vedlegg 12 av 14

Sagdalsveien 7D
Gnr 78 Bnr 9
Skedsmo
3. etg

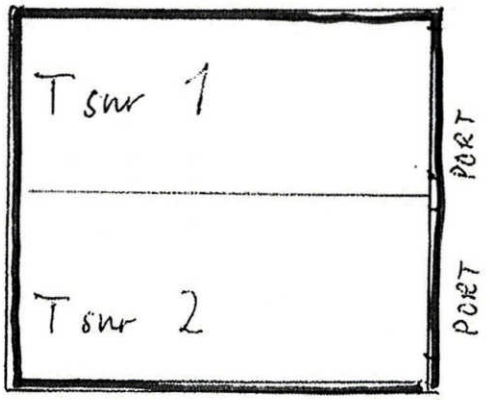


15/2 - 96
U. Bjerke

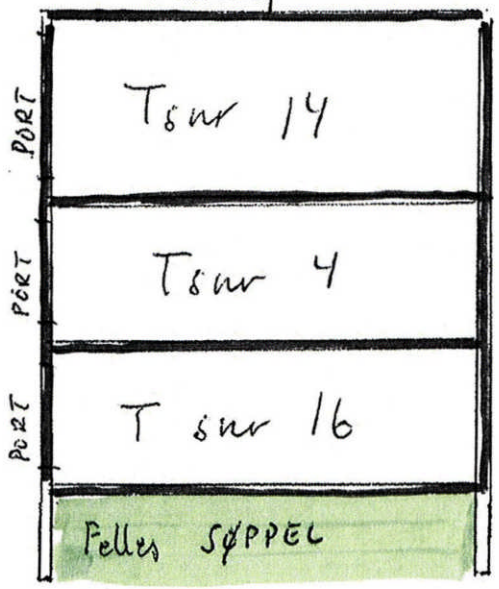
Vedlegg 13 av 14

Sagdalsveien 7
Gnr 78 Bnr 9
Skedsmo

Garasje I



Garasje II



SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Geodataavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Liesgt. 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
«REF»	2010/5491	Thorbjørn Smådahl,	03.02.2011

Tillatelse Tillatelse til oppdeling i eierseksjoner - gnr 78 bnr 9 - Sagdalsveien 7

Det vises til begjæring om seksjonering mottatt av Skedsmo kommune den 09.06.2010.

VEDTAK

I henhold til eierseksjonslovens § 9 godkjenner Skedsmo kommune seksjonering av gnr. 78 bnr. 9, slik som vist på vedlagt situasjonskart og plantegninger, datert 03.02.2011 av Skedsmo kommune, Geodataavdelingen.
Gjennomføring av seksjoneringen betinger at vilkårene nedenfor er oppfylt.

Vilkår for tillatelsen:

1. Gebyr er betalt

Opplysning om videre saksgang
Eierseksjonene matrikkelføres når vilkår for tillatelsen er oppfylt og klagefristen har utløpt. Vedtaket sendes deretter til tinglysing.

Opplysning om leietagers kjøperett
Den som leier bolig på eiendommen på tidspunkt for tinglysing av begjæringen har kjøperett iht. eierseksjonslovens kap. III. Eieren av eiendommen skal snarest mulig etter tinglysing av seksjoneringsbegjæringen sette fram skriftlig tilbud om kjøp overfor alle leiere med kjøperett. Tilbudet skal inneholde: bindende forslag til kjøpesum og opplysning om leierens rettigheter og plikter etter dette kapittel.

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages av grunneier(-e) og leietaker(-e) og andre med rettslig klageinteresse til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningslovens kap. 6. Klagen sendes Skedsmo kommune, Teknisk sektor, Geodataavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm med referanse til saksnummer. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til Forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.
Ønsker de å klage, tilrår vi dem å sette fram klagen så snart som mulig etter at meldingen om tillatelsen er mottatt. Kommer ikke klagen inn innen fristen, vil begjæringen om seksjonering bli sendt for tinglysing. I alle tilfeller vil kommunen sende begjæringen til tinglysing dersom ingen klager etter at fristen for å klage er gått ut eller når klagen er endelig avgjort.

Fraskrivelse av retten til å klage:
I saker hvor alle personer med rettslig klageinteresse i saken skriftlig fraskriver seg retten til å klage etter forvaltningsloven §§ 28 og 29, kan Skedsmo kommune godta å tinglyse begjæringen om seksjonering/reseksjonering før klagefristen i forvaltningsloven (3 uker) går ut.

SAKSUTREDNING

1. BAKGRUNN

1.1. Vedlegg i saken

1. Begjæring om seksjonering, datert 09.07.2010 av Skedsmo kommune
2. Situasjonskart, datert 03.02.2011 av Skedsmo kommune, Geodatavdelingen
3. Plantegninger, datert 03.02.2011 av Skedsmo kommune, Geodataavdelingen

3.1. Faktaopplysninger

Hjemmelshaver(e) til gnr. 78 bnr. 9, Sagdalsveien 7A-D, søker om seksjonering av eiendommen til 16 eierseksjoner. Søknad er datert 07.07.2010.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan, 08/56 - Regulerings- og bebyggelsesplan for Sagdalsveien 9-11-13, i et område regulert til bolig-, forretning og lagerformål.
Bygningsvedtektene gjelder for parkeringsplassdekning.

2. UTTALELSER

2.1 Kommentarer fra byggesaksavdelingen

Byggesaksavdelingen har kommentert på bygningstekniske forhold med tanke på brannsikkerhet og rømningsveier, parkeringsdekning, uteoppholdsareal og innvendige planløsninger i forhold til tegninger i kommunens arkiv.

3. VURDERING

Det søkes om seksjonering av bestående bygg. Det ble foretatt befaring den 17.11.2010. Ved befaring ble det avdekket avvik ift. innsendte plantegninger som senere ble rettet.

Begjæring om seksjonering inneholder opplysninger om:

- eiendommens betegnelse
- de enkelte seksjoners formål
- sameiebrøk for hver seksjon

Med begjæringen følger situasjonsplan over eiendommen, plantegninger for alle etasjer og vedtekter for sameiet.

De enkelte seksjoners formål er ikke i strid med reguleringsplanen.

Gebyr for seksjoneringen er innbetalt.

4. KONKLUSJON

Vilkårene etter eierseksjonsloven § 6 er oppfylt og seksjoneringsbegjæring er i samsvar med § 7, slik at tillatelse til seksjonering kan gis.

Skedsmo kommune, den 03.02.2011

for rådmannen

Terje Linløkken
Geodatasjef

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Lillestrøm	3205	-	78	/	9	/	0	/	8



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

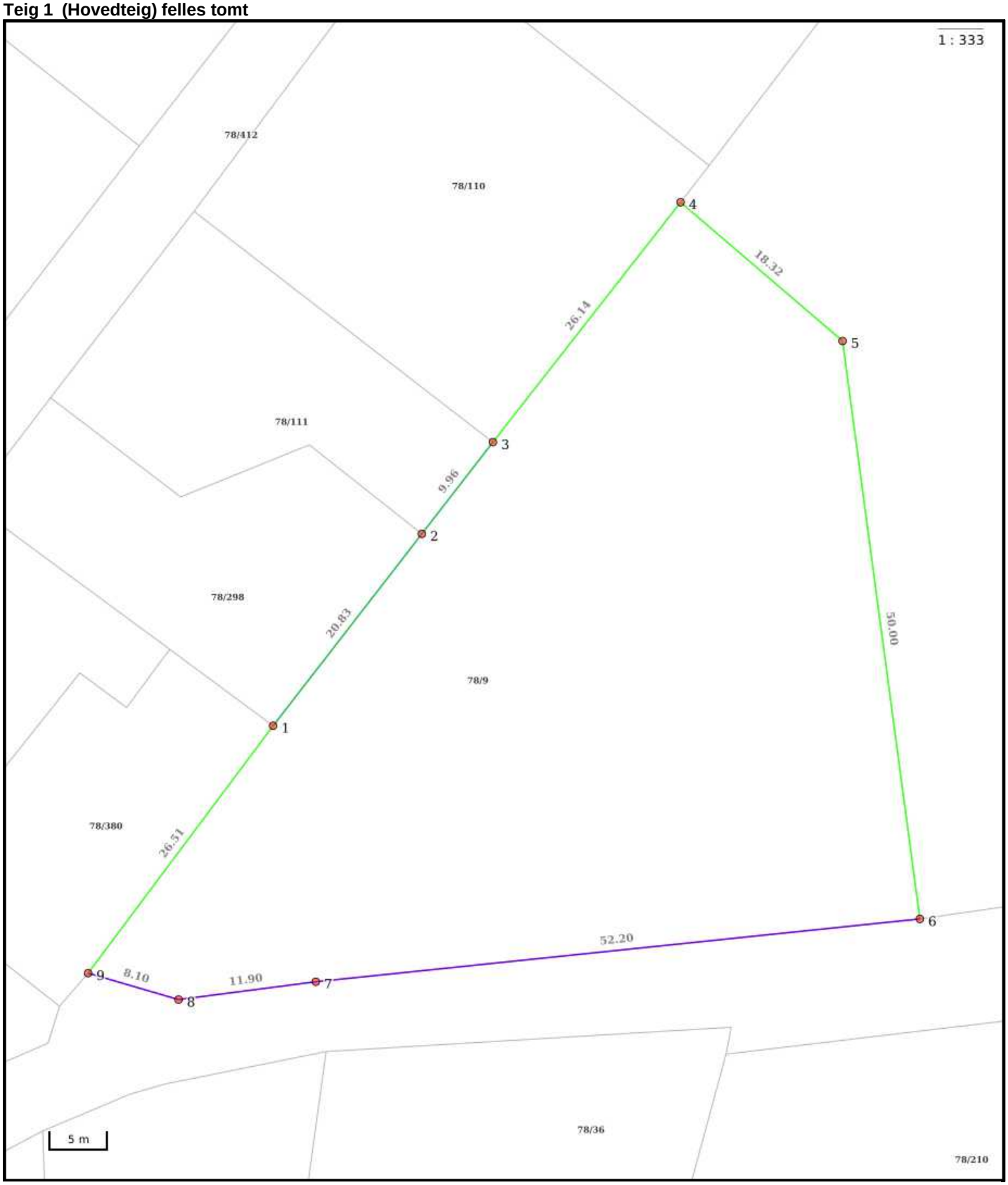
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 657,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 728,10	612 061,56	20,83m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
2	6 647 745,64	612 072,80	9,96m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 647 754,03	612 078,17	26,14m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 647 775,98	612 092,37	18,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
5	6 647 765,39	612 107,32	50,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
6	6 647 716,64	612 118,42	52,20m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 647 706,57	612 067,20	11,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 647 703,98	612 055,59	8,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 647 705,54	612 047,64	26,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

SKEDSMO KOMMUNE
Bygnings- og kontrollavdelingen
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Tlf. (06) 89 01 00

BYGNINGSRÅDVEDTAK

(se eget vedlegg.)

J.nr. 1296/95 Sak.nr. 1183/95

Vedr. ominnredning fra forretning til bolig

Byggested: Sagdalsveien 7, gnr. 78, bnr. 9

Byggherre: Bjerke A/S

Anmelder: Samme

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

1. Ansvarshavende må være godkjent. Per Johansen
2. Bygningsgebyr må være betalt. Det
3. Rørlegger må være anmeldt av autorisert rørlegger og godkjent.

Spesielle betingelser: Se bilag

BYGGEARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR IGANGSETTELSESTILLATELSE ER GITT

Før byggetillatelseskort utstedes må ovenfor nevnte betingelser være oppfylt.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at kortet er utstedet, bortfaller tillatelsen. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år.

Skedsmo Bygningsråd, den 21.11.1995.

Svein Bangsund

SKEDSMO KOMMUNE ★ BYGNINGS- OG KONTROLLSJEFEN ★

SKEDSMO KOMMUNE

UTSKRIFT AV MØTEPROTOKOLL

Behandlet av BYGNINGSRÅDET (Dfup)	
Saksbeh.: Per Chr. Tellefsen Dato : 16.11.95 Mappe : 78/9	Sak nr : 1183/95 Jour.nr : 95/1296 DEL

SAGDALSVEIEN 7A - OMINNREDNING FRA FORRETNING TIL BOLIG (PRIM. BRA=221,7 M2)

Anmelder BJERKE A/S,STR.IHLENSVEI 23,,2010 STRØMMEN
Byggherre BJERKE A/S,STR.IHLENSVEI 23,,2010 STRØMMEN
Eiendom 78,9,0,0,Sagdalsveien 7

Vedlegg:

Byggemelding m/vedlegg, mottatt 12.07.95.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Reguleringsplan for Strømmen.

Saksopplysninger:

Det søkes om bruksendring om ominredning av 1. etg. i eksisterende bygning fra forretning til to boenheter. Bygningen er en 2-etasjes trebygning med grunnflate på ca 240 m2.

Vurdering:

Området er i Stadfestet reguleringsplan avsatt til boligformål. Beliggenhet og omgivelser tilsier også en slik bruk. Bruksendring fra forretning til boliger bør derfor være kurant.

Foreliggende byggemeldingstegninger som gjelder ominnredning av 1. etasje ser planmessig ut til å tilfreddstille gjeldende krav om rømningsveier. Fra tidligere befaringer i bygningen er det registrert at etasjeskillerene tilfredsstiller krav til brannmotstand mellom leiligheter. Viste fasadeendringer ansees å forbedre bygningens utseende.

I forbindelse med ansvarsrett, viser anmelder til innlevert ansvarsrettsøknad for en tidligere byggesak. Dette er ikke tilstrekkelig, og ny ansvarsrettsøknad vedr. denne jobben må innsendes.

forts.

forts.sak 1183/95

VEDTAK :

Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

Byggesøknaden godkjennes på følgende vilkår:
A)
- Røranlegg skal anmeldes av autorisert rørlegger.
-
- Ansvarshavende skal godkjennes av bygnings- og kontrollsjefen.
- Pipe og ev. ildsted skal anmeldes særskilt.

B)
- Soverom og kryploft skal ventileres.
- Brannslokningsutstyr og røykvarslere skal monteres i henhold til byggeforskriftenes kap. 31:4.

Før igangsettelsestillatelse kan gis, må vilkår nevnt under punkt A være oppfylt.

Sagdalsveien 7A

Nabolaget Sagdalen - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Sagdalen skole (1-7 kl.) 643 elever, 32 klasser	5 min 0.4 km
Frydenlund skole og ressurssenter (... 50 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 739 elever, 43 klasser	18 min 1.6 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	4 min 2.2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	11 min 0.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sagdalen skole Linje 100, 110	5 min 0.4 km
Strømmen stasjon Linje L1	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 18.8 km
Oslo Gardermoen	28 min

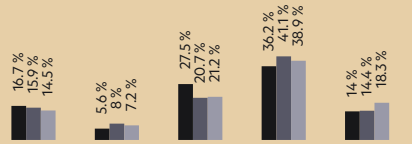
BARNEHAGER

Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Bråtejordet barnehage (1-5 år) 129 barn	8 min 0.7 km
Sagelva barnehage (1-5 år) 183 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Strømmen	4 min
Kiwi Strømmen	9 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Høflige 62/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog

SPORT

Sagdalen barneskole	5 min
Stalsberg skole	8 min
Fresh Fitness Strømmen	11 min
Just Padel Fjellhamar	5 min

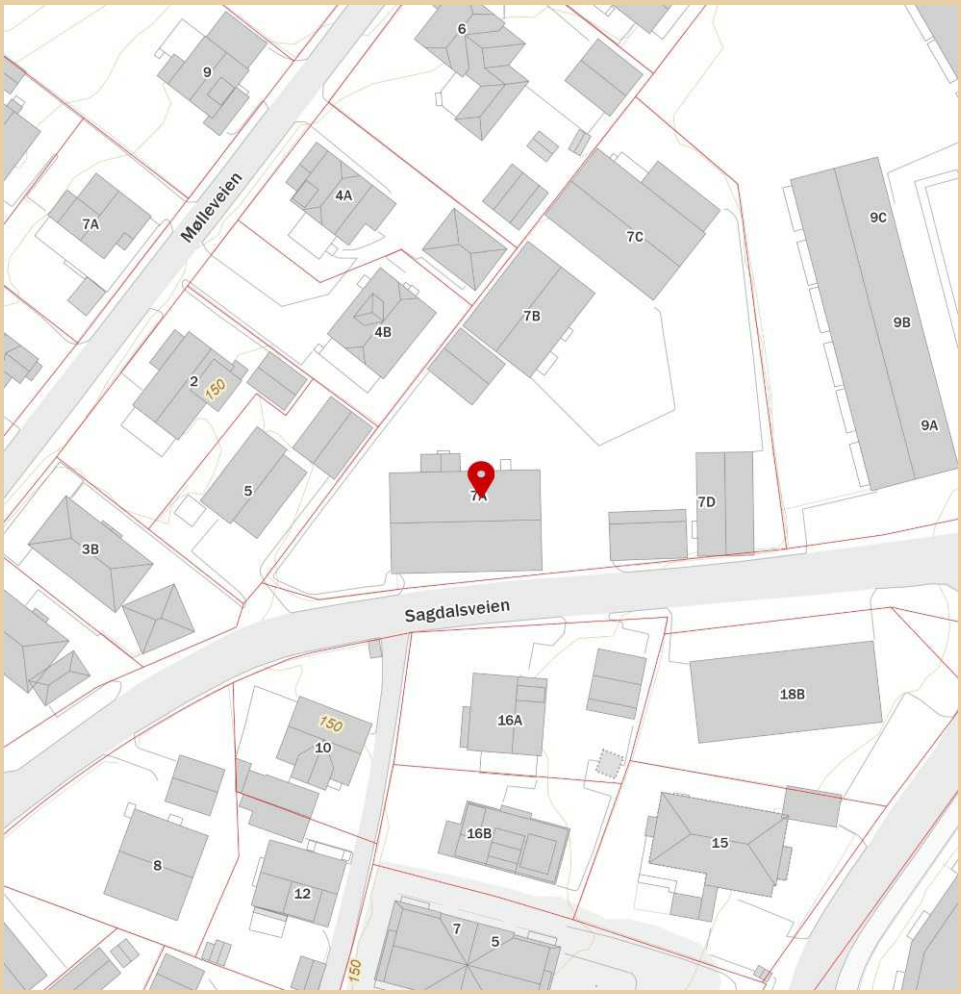
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Sagdalsveien 7A

Nabolaget Sagdalen - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Sagdalen skole (1-7 kl.) 643 elever, 32 klasser	5 min 0.4 km
Frydenlund skole og ressurssenter ... 50 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 739 elever, 43 klasser	18 min 1.6 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	4 min 2.2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	11 min 0.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sagdalen skole Linje 100, 110	5 min 0.4 km
Strømmen stasjon Linje L1	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 18.8 km
Oslo Gardermoen	28 min

BARNEHAGER

Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Bråtejordet barnehage (1-5 år) 129 barn	8 min 0.7 km
Sagelva barnehage (1-5 år) 183 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Strømmen	4 min
Kiwi Strømmen	9 min

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

VARER/TJENESTER

Strømmen Storsenter	9 min
Ditt Apotek Strømmen	9 min
Strømmen Vinmonopol	9 min

SPORT

Sagdalen barneskole	5 min
Stalsberg skole	8 min
Fresh Fitness Strømmen	11 min
Just Padel Fjellhamar	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog



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

Sagdalsveien 7A

Nabolaget Sagdalen - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Sagdalen skole (1-7 kl.) 643 elever, 32 klasser	5 min 0.4 km
Frydenlund skole og ressurssenter ... 50 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 739 elever, 43 klasser	18 min 1.6 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	4 min 2.2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	11 min 0.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sagdalen skole Linje 100, 110	5 min 0.4 km
Strømmen stasjon Linje L1	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 18.8 km
Oslo Gardermoen	28 min

BARNEHAGER

Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Bråtejordet barnehage (1-5 år) 129 barn	8 min 0.7 km
Sagelva barnehage (1-5 år) 183 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Strømmen	4 min
Kiwi Strømmen	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Strømmen Storsenter	9 min
Ditt Apotek Strømmen	9 min
Strømmen Vinmonopol	9 min

SPORT

Sagdalen barneskole	5 min
Stalsberg skole	8 min
Fresh Fitness Strømmen	11 min
Just Padel Fjellhamar	5 min

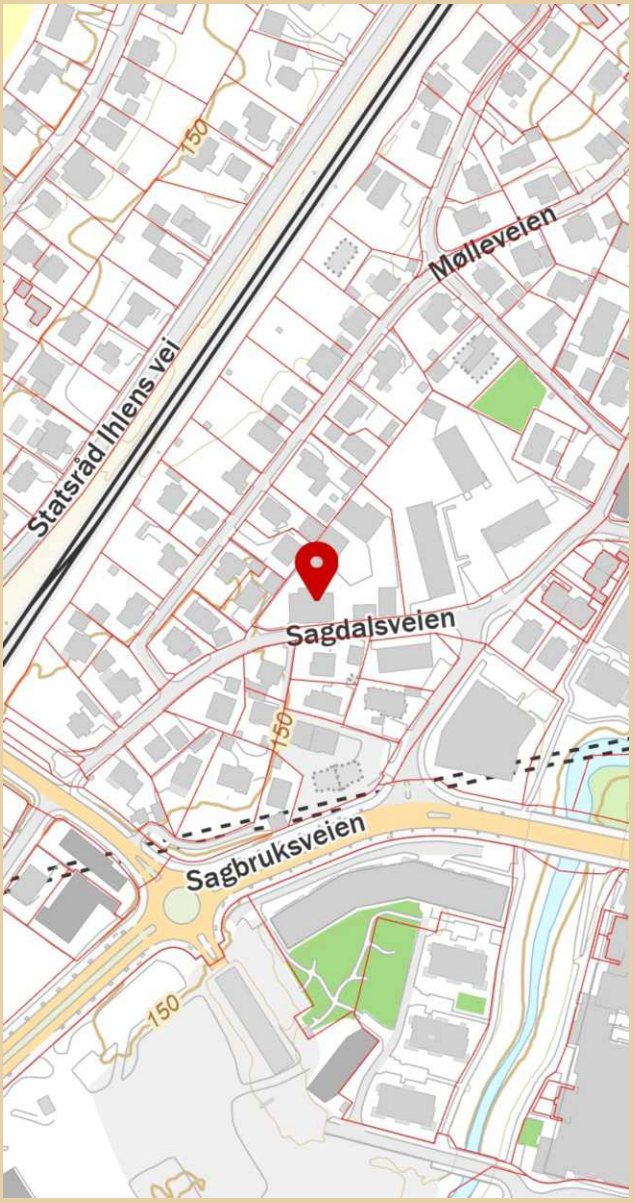
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sagdalsveien 7A, 2010 Strømmen
Gnr. 78, Bnr. 9, Snr. 5, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
92260027

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Ellen Pike

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 920 70 040

E-post: ellen.pike@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.
