NORDVIK

# Ole Bulls gate 33

4 soverom | 186 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Ole Bulls gate 33

## Innhold


4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
9 Om boligen
21 Nabolagsprofil
22 Egenerklæringsskjema
28 Tilstandsrapport
62 Andre vedlegg
90 Bilder
91 Kontaktinfo
94 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97 Forbrukerinformasjon om budgivning
98 Budskjema


Salgsoppgave produsert 12.05.2026









# Nøkkelinformasjon

Innholdsrik og oppgradert enebolig m/fantastiske uteplasser!
Dobbeltgarasje m/lader - 4 sov -
Sentral beliggenhet!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **8 490 000,-** |
| Omkostninger | **213 340,-** |
| Totalpris | **8 703 340,-** |
| BRA-i | **186 kvm** |
| Soverom | **4** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1957** |
| Eierform | **Eiet** |

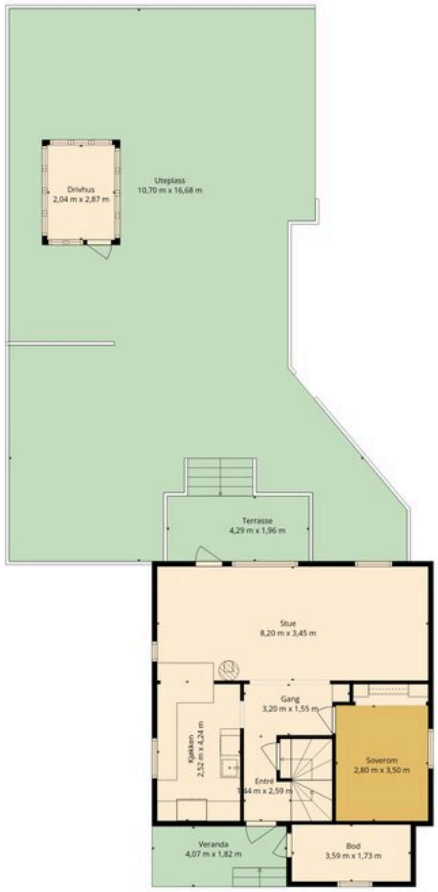
## Kort fortalt

Velkommen til Ole Bulls gate 33, presentert av Martin Eilertsen i Nordvik Bolig!
Dette er en innholdsrik og oppgradert enebolig med svært sentral beliggenhet i Lillestrøm, med kort gangavstand til Lillestrøm sentrum og togstasjon med hyppige avganger til Oslo og Gardermoen. Det er flere dagligvarebutikker i nærheten, samt et godt utvalg av servicetilbud, restauranter og kjøpesenter. Det er gangavstand til både skole og barnehage, og området byr på gode rekreasjonsmuligheter med turstier, idrettsanlegg og flotte grøntområder. Nebbursvollen med bade- og aktivitetsmuligheter er også like i nærheten.

Verdt å merke seg:
Oppgradert og moderne enebolig o/3 plan
Stor terrasse over flere nivåer på 112m²
Dobbeltgarasje med elbillader
4 gode soverom m/skap
Gode turmuligheter

# Planløsning

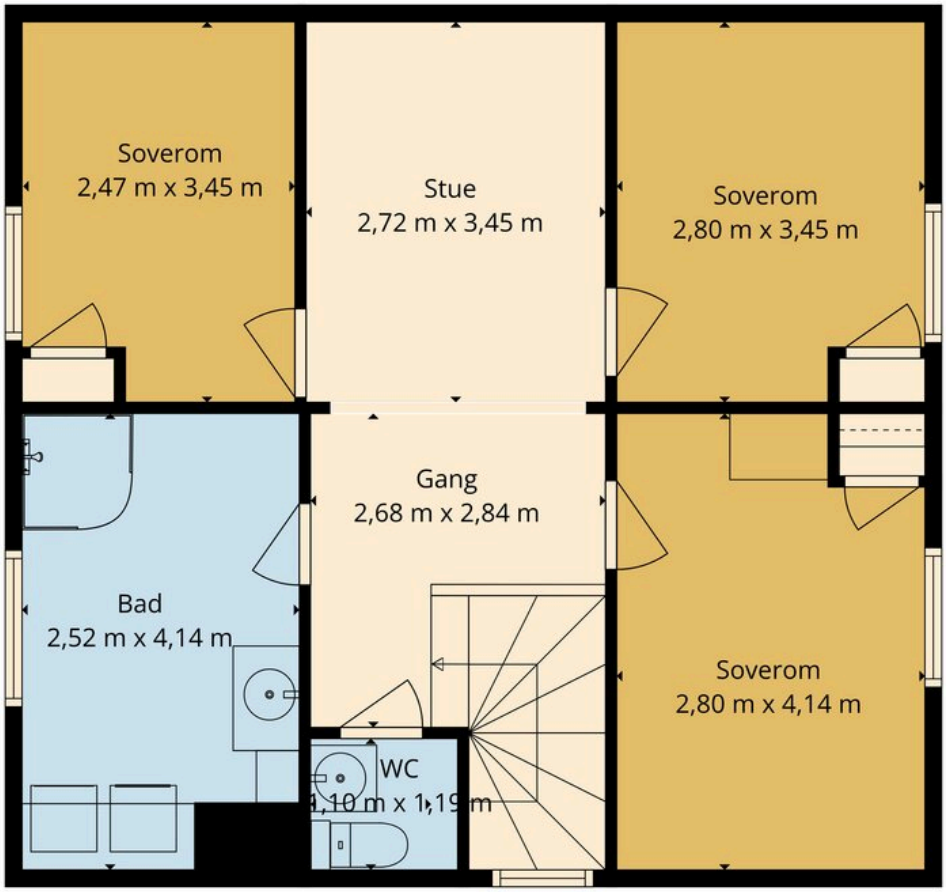
**1. Etasje**
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 69 kvm




Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

# Planløsning

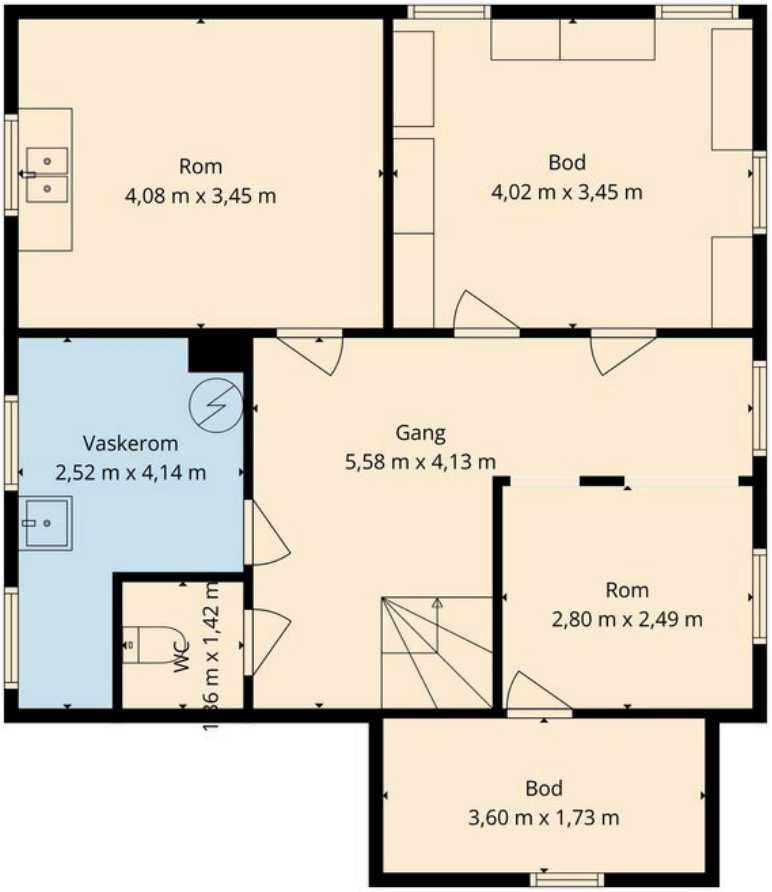
**2. Etasje**
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm




Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

# Planløsning

**Underetasje**
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm




Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
60-0095/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Ole Bulls gate 33, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 1582 (ideell andel 1/1) / Gnr 81, bnr 20 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

**Selgere**
Caroline Sandboe
Alexander Elverum Karlsson

**Kjøpesum og omkostninger**
8 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
233 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 703 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 723 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

**Byggeår**
1957

**Etasje**
3

**Antall soverom**
4

**Arealer**
BRA-i: 186 kvm
BRA-e: 45 kvm
Totalt BRA: 231 kvm
TBA: 112 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 59 kvm. Vaskerom, toalettrom, boder, trimrom, trapperom
Total BRA: 59 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Kjøkken, entré, soverom, stue, bod
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 112 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Bad, toalettrom, stue, tre soverom
Total BRA: 64 kvm.

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

**Innhold**
Eneboligen strekker seg over tre plan, og inneholder:
Kjeller BRA-i 59 m². Vaskerom, toalettrom, boder, trimrom, trapperom
1. etasje BRA-i 63 m². Kjøkken, entré, soverom, stue, bod
2. etasje BRA-i 64 m². Bad, toalettrom, rom benyttet som stue, tre soverom

I tillegg medfølger dobbeltgarasje på BRA-e 39 m² med elbillader samt en utebod på BRA-e 6 m².

**Standard**
1. ETASJE
Entré:
Velkommen! Boligen har et overbygget inngangsparti, med betongtrapp. Utenfor inngangspartiet er det etablert en platting, med plass til bord og stoler. Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Herfra er det trapp ned til kjeller og opp til 2. etasje.

Stue:
Stuen er av god størrelse, med mange innredningsmuligheter. Rommet har pent laminatgulv, samt malte slette vegg- og takflater. I tillegg er den ene veggen dekorert med tidsriktige spiler, som bryter fint med de øvrige veggflatene. Det er god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. I rommet er det tilkoblet en vedovn, samt en varmepumpe - disse bidrar til behagelig innetemperatur hele året! Fra stuen er det i tillegg utgang til en balkong, med videre trapp ned til en stor platting. Denne uteplassen er på hele 112 m²! Her ute er det rikelig med plass til mange ulike sittegrupper, samt grill og solsenger. Terrassen er fint skjermet med rekkverk og spilevegger. I tillegg er det utgang til eiendommens hage - her er det rikelig med boltreplass for hele familien! Uteplassene byr på svært gode solforhold.

Kjøkken:
Kjøkkenet er separat, med en hyggelig barløsning ut mot stuen - perfekt sted for frokost eller leksehjelp! Innredningen er fra IKEA og har lekre sorte profilerte skapfronter, samt benkeplate i stein med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, kombiovn og nedfelt platetopp med ventilator. Det er plass til stort dobbelt kjøleskap i egen nisje. Kjøkkenet byr på svært godt med benk- og skapplass!

Soverom:
Etasjen har ett soverom. Rommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i garderobeløsning.

Bod:
Ved inngangsdøren er det tilgang til en praktisk utvendig bod med mye lagringsplass.

2. ETASJE
Gang og rom benyttet som stue:
Fra trappen kommer man opp i en gang, med videre inngang til bad, toalettrom og tre soverom. Det er blitt etablert en stueløsning i etasjen, innredet med sofa, tv-møbel og øvrig innredning. Rommet har ikke vindusflater, og tilfredsstiller ikke kravet til rom for varig opphold.

Tre soverom:
Soverommene i denne etasjen fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Barnerommene har egne spesiallagde tapeter. Det er satt inn garderobeskap i alle soverommene.

Bad:
Etasjen har et romslig bad med gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og ett dusjkabinett. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Rommet har naturlig ventilasjon.

Toalettrom:
Vegg i vegg med badet ligger et toalettrom. Rommet har belegg på gulv, samt malte glatte flater på vegger og i tak. Videre er rommet innredet med vannklosett, underskap ned servant og speil.

KJELLER
Trapperom:
Fra trappen kommer man ned i en gang. Herfra er det inngang til bodarealer som egner seg for lagring, samt vaskerom og toalettrom.

Vaskerom:
Vaskerommet har innredningen bestående av en servant, samt opplegg for vaskemaskin. Rommet har støpejernssluk, som bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning. Det er naturlig ventilasjon.

Toalettrom:
Dette toalettrommet har betong på gulv, malte pussede flater på vegger og malt betong i taket. Rommet har vannklosett.

Innvendige overflater:
Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og spilevegg.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert
downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Kjeller:
Overflatebehandling gulv: Betonggulv og teppelagte flater.
Overflatebehandling vegger: Malte betong
Overflatebehandling himling: Malte pussede flater.
Innvendig dører.

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

**Parkering**
Det medfølger dobbeltgarasje oppført i 2011. Det ble utført service på portene i 2025, og disse fungerer som de skal.

Det er montert ladeboks i garasje (Wallbox). Lading betales via egen strømregning (tilkoblet boligens strømmåler).

**Modernisering og påkostninger**
Boligen er totalrenovert i vår eiertid med omfattende oppgraderinger både konstruksjonsmessig og teknisk.
- Alle gulv og eksisterende isolasjon er fjernet ned til rupanel.
- Betonggulv er flytesparklet for avretting.
- Det er lagt nytt bjelkelag med 48x98 konstruksjonsvirke, isolert med 10 cm Paroc på gulv
- Sponplater er montert over bjelkelaget, med isolasjonsplater under gulvene. Det er lagt gjennomgående laminat av samme type i alle rom, noe

som gir et helhetlig og harmonisk uttrykk i boligen.
- Lagt 10 cm isolasjon i innerveggene.
- Totalrenovert kjøkken, kjøkken er fra IKEA. Barløsning mot stue.
- I gang er det lagt varmefolie med flislaminat.
- Satt opp 1 ekstra soverom i 1. etg, hvor det også er lagt inn stor stikk for nettverkstilkobling.
- Satt inn store pax garerobeskap fra Ikea i alle soverom.
- Satt i peis i 2024
- Hugget ut teglesteinsvegg for retrostil.
- Takkonstruksjon er utført med lydbøyler og lekter for lyddemping samt 15 cm paroc i bjelkelaget
- Tak i 2. etg er utført gjennom å sette gipsplater på eksisterende rupanel i tillegg til ny isolasjon mellom tak og loft (unntak over baderommet)
- Varmepumpe fra 2017 - service og vedlikeholdt hvert 2 år også malt sort.
- Kjøkken - og soverom vinduene er byttet og nye fra 2023 - vi valgte å beholde baderomsvindu da dette fungerer fortsatt veldig bra.
- Bod i kjeller fått vinylfliser og malte vegger.

2. etasje ble ombygget ved at to soverom ble omdisponert slik at man nå har to gode barnerom samt en egen barnestue/oppholdsrom.

Alle vegger i boligen har fått ny gips.

Det elektriske anlegget er oppgradert, og det er installert Plejd smarthussystem i hele boligen (unntatt barnerommene). Begge sikringsskap er flyttet til kjeller og erstattet med nytt og komplett anlegg. og så klart downlights i hele huset.

Det er satt inn tre nye bæredragere i boligen. Arbeidet er utført i samarbeid med byggmester/byggingenør.

Rørarbeider:
- Bytte av stigeledning avløp (Geberit Silent Pro).
- Bytte av stigeledning vannrør (Sanipex).
- Toalettrom ble totalrenovert sommeren 2025 med faglært rørlegger (ikke søknadspliktig våtrom).
- Montert Tece sisterne.
- Ny vanntilkobling til servant.
- Toalett montert av rørlegger.
- Gulv lagt av faglært gulvlegger fra Oslo Tapet og Gulvbelegg AS.

Trapp er rehabilitert med pussing, oljing, maling og flekksparkling og laminat i mellomtrinn, kryssfiner for avstiving.

Utvendig:
- Det er satt opp gjerde rundt hele eiendommen.
- Det er etablert stor platting i deler av hagen.
- Fundamentering er utført med støpte betongrør for stabilitet i mykt og ujevnt terreng.
- Det er støpt betongplatting ved siden av terrassen (i dag brukt til bassengområde, men kan f.eks. flislegges eller benyttes til annet formål).
- Drivhus på eiendommen medfølger handelen.
- Malt utvendig på alle sider av huset + lakkering av takrenner utført i 2026.
- Montert elbilader i garasje i 2022

Barnerommene har fått spesialtilpasset tapet fra Photowall etter barnas ønsker.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Vi pusset opp toalettrommet med hjelp av faglært rørlegger som monterte rør, TECE innbyggingssisterne og toalett. Vinylgulvet ble lagt av gulvlegger med fagbrev innen gulv- og malerfaget.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei. Eventuell kommentar: ikke nødvendig i toalett rom som ikke er et våtrom i følge rørlegger

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei. Eventuell kommentar: Badet er gammelt, og var fra forrige eier

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Vi satt inn ny peis i stue, feier har vært og sjekket tilstand på pipe, ingen kommentar på dette.

- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble gjort i 2008 av forrige eier.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Torshov Elektro AS - Flyttet begge sikringsskapene til en lokasjon sammen i kjeller, alt av det elektriske er helt nytt i hele huset, sett bort fra kjeller, Forsterkning av elektrisk installasjon - Tilkobling av 3. fase inn til hus fra Elvia. Utført periode fra 2022 - 2026, samsvarserklæring medfølger

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 26.02.2026

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikeren Kjell Sæterøy AS, Montering av WB Pulsar ladestasjon inkl PowerBoost Oppl.til ladestasjon+powerboost. . Tilleggsleveranser ut over grunnpakken, som faktureres sluttkunden: Kabel 3-fase over avtalt lengde i tilbud/grunnpakke - arbeid utført mai 2022

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger og Bolig Konsulenten AS, utført 14-19 juli 2022 - Revet gammel stigeledning og

begynt å legge ny med støydempede Geberit Silent avløpsrør. Lagt avløp fra kjeller til bad oppe. Lagt vann og avløp til kjøkken og kv og vv fra kjeller til bad.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Store deler av hagen har vi bygget platting, ferdigstilt i 2026, og et stort området har vi fått betongplatting. Gjerde og tujahekken er ny fra 2023-2026, beiset. Vi har revet alt inne i huset og bygget opp igjen med ny isolasjon i gulv, tak og i innervegger fra 2022-2024. Lagt lydbøyler i takene i 1 etg. Alt av det elektriske er nytt, og forsterkning av eksisterende elektriske installasjon fra Elvia. Huset er nymalt 2025/2026, utvendige eldre vinduer er skrapet og malt svarte, og tettet igjen sprekker. Alt er nymalt inne. Nytt kjøkken i 2023. 5 nye vinduer er lagt inn fra 2023, listefrie. Rehabilitering av trappen i 2026. 2 boder har blitt til en stor med vinylfliser og malte vegger. Teppefliser er lagt på vaskerom og hall, og malt betongvegg i vaskerom. Splittet 2 soverom oppe for å få satt opp en ekstra stue. Alle soverommene har fått nye dører. Rehabilitert baderomsdøren og døren til toalettet med nye dørhåndtak og låser. Nytt gulv i gang med varmefolie. 3 stikk satt opp på utsiden av huset. Garasjen har fått service og ny fjernkontroll, år 2025. Varmepumpe fikk service i 2025. Det er lagt inn plejd system for styring av lys i stue, gang, hovedsov, kjøkken, stue oppe, gang oppe, badet og toalettrom, og styring av varmefolien. Noen steder trådløse brytere.

- Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Peis installert i 2024

- Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja. Beskriv: Det er ikke kjent feil ved dreneringen, som ble etablert i 2008. Det har ikke vært registrert vesentlige problemer med fukt i underetasjen/kjeller. Det er likevel kjent at det kan forekomme noe fukt i kjeller, og det anbefales derfor generelt å unngå lagring av pappesker direkte på kjellergulv. Takstmann har fått en indikasjon på fukt gjennom sin måling i kjellergulv. Boden som er rehabilitert med vinylfliser og malte vegger har ikke hatt påvist fukt eller skader i konstruksjon eller overflater. Boden kan benyttes til lagring, inkludert pappesker, men det anbefales å ikke plassere disse direkte på gulvet. Det har tidligere forekommet soppskader på enkelte pappesker som har stått direkte på kjellergulv over lengre tid. Det er ikke observert soppskader på vegger eller andre bygningsdeler.

- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Beskriv: Boligen er fra 1956 så det er skjevheter i gulv og vegg.

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja. Beskriv: Tidligere eier opplyste ikke at rørene hadde blitt spylt tidligere. Vi måtte kontakte Høytrykksvakta for høytrykksspyling på grunn av tette rør, og saken ble meldt inn til forsikringsselskapet. I etterkant ble det anbefalt enten å skifte rørene eller å rehabilitere dem ved strømpefornying.

- Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja. Beskriv: Vi har ved enkelte anledninger oppdaget rotter i kjelleren og kontaktet Anticimex for inspeksjon. Det ble avklart at rottene kom fra et rom med åpne rør (rommet ligger i kjelleren bak lukket dør, og det er usikkert hva rørene tidligere har vært brukt til). Rørlegger anbefalte å tette rørene. Dette er ikke blitt utført, da vi hadde planer om å pusse opp rommet og tette rørene i den forbindelse. I stedet har vi holdt døren til rommet lukket og spikret igjen åpningen på utsiden av døren. Det ble satt ut feller i forbindelse med tiltakene, men disse har ikke vært i bruk siden 2024, da det etter gjennomførte tiltak ikke har blitt observert rotter i huset. Vi har ikke sett tegn til rotter i løpet av 2025 eller så langt i 2026.

- Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Varmepumpe har service hvert 2 år

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Inspekson skadedyr - Anticimex fra 2023 Høytrykksvakta AS - 2024

**Bygningssakkyndig**
Jo Henrik Stigen

**Byggemåte**
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 06.05.2026
Bygning:
Enebolig med saltak tekket med takplater. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn. Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2 og 3 lags glass fra 1980 og 2022 samt enkelt glass og doble glass fra antatt byggeår.

Dører:
Ytterdør med glassfelt fra 2016. Terrassedør med 2-lags energiglass.
Produksjonsår 1980

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue til balkong med tilgang til en platting med tregulv, størrelse er 112m2.

VVS-installasjoner:

Synlig vannrør av materialtype kobber(nytt og gammelt om hverandre). Øvrig anlegg ligger skjult.
Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast(nytt og gammelt om hverandre), øvrige avløpsrør ligger skjult.
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme i entre og fyring med ved samt varmepumpe.
Det er etablert ildsted i stuen.
Det er installert varmepumpe. Utført service i 2025 iflg eier
Bereder er plassert på vaskerom og er på ca 200 liter.

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Elkraft:
Anlegg med automatsikringer.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Innvendig > Overflater - kjeller: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Flere eldre overflater som er moden for oppussing. Tilstandsgrad 3 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje. Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. Estimering er kun forsiktig satt. Dette kommer helt ann på hvordan ny eier ønsker det. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit. Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Installere ventil i vegg eller tak for naturlig avtrekk. Alternativt montere mekanisk vifte med fuktstyring for bedre luftutskifting. Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det må påregnes tiltak knyttet til oppgradering og modernisering av bygningsdeler og tekniske installasjoner. Etablere mekanisk avtrekk i henhold til gjeldende krav. Sørge for tilluft, f.eks. spalte under dør eller ventil i vegg/dør. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking: Det ble observert mose på deler av takstein. Mosevekst oppstår som følge av fuktige forhold og manglende vedlikehold over tid. Det er vanlig på eldre takstein, spesielt der det er skygge.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Yttervegger i bindingsverk fra byggeår er oppført med ukjent isolasjon og vindsperre etter datidens byggeskikk. Konstruksjonen er eldre, og det foreligger vanligvis ikke dokumentasjon på kontinuerlig kontroll av vindsperre, lufttetthet eller eventuell fuktpåvirkning i veggene. Slike forhold gir usikkerhet rundt veggens faktiske tilstand og isolasjonsevne, selv om det ikke er registrert synlige skader ved visuell inspeksjon. Aldersrelatert slitasje og normal bruk tilsier derfor avvik fra nybyggstandard

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Undertaket består av eldre ru-panel med ukjent alder, og takkonstruksjonen er fra byggeår. Det er observert synlige fuktskjolder på undertaket , noe som
indikerer at det tidligere har vært fuktinntrengning. Det er gjennomført indikasjonsmåling med trepigg på befaringsdagen, som ikke viser forhøyet fuktinnhold. Selv om målingen ikke avdekker aktiv fukt, gir fuktskjolder grunn til bekymring for tidligere lekkasjer eller kondensproblemer.

Utvendig > Vinduer: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Slitasje som følge av alder og manglende vedlikehold. Sprekkdannelser i trevirket oppstår typisk ved uttørking, fuktpåvirkning og temperaturvariasjoner over tid. Det er observert sprekt vindu.

Utvendig > Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom

dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Det er observert lysinnslipp på ytterdør. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utvendig > Utvendige trapper - 1: Betongtrappen fremstår med bruksslitasje, herunder slitasje på trinnflater og mindre overflateskader.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Ved enkel nivellering av :
Stue 2. etasje er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Soverom2. etasje er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper: Kjeller trapp med bruksslitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert forventet brukstid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Topplisten på grunnmuren dekker ikke drensplaten stedvis, noe som kan redusere dreneringseffekten og øke risikoen for fuktinntrenging. Det er registrert noe fukt i gulv/ vegger. Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen. Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk vil gjøre at eventuell fukt forsvinner. Det ble foretatt enkle målinger med Protimeter MMS-2. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold: Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt, noe som gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann. Dette øker risikoen for at vann samler seg nær grunnmur, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Manglende fall bort fra bygningen er et vanlig avvik ved eldre eller dårlig planlagte uteområder.

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er utført uten at det er påvist fukt i konstruksjonen. Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende medfølger ikke handelen:
Våpenskap i bod/kjeller (selv om det er fastmontert)
TV-er
Speil i gang
Speil på soverom
Bilder/veggdekorasjoner
Gardiner

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for

garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

**Adgang til utleie**
Boligen kan fritt leies ut.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme i entre og fyring med ved samt varmepumpe.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 20 500 kWh per år (inkl. nettleie).

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

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 42 395,-pr. 2026

De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Fakturert beløp i 2025:
Avløp 15 916,98 kr
Feiing 555,96 kr
Renovasjon 4 920,00 kr
Vann 11 217,50 kr
Sum 32 610,44 kr

**Velavgift**
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Ved til fyring
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 799,- pr mnd.

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

**Eiendomsskatt**
Kr 1 754,- pr. 01.01.2026
Det er eiendomsskatt i Lillestrøm kommune.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 846 295,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 385 180,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

**Forsikring**
If Forsikring
Polisenr: 7599176

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 660 kvm (Eiertomt)

**Adkomst**
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

**Radonmåling**

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Boligen ligger fint til i Ole Bulls gate og har kort avstand til at du måtte trenge. Det er flere matbutikker i nærområdet og hjertet av Lillestrøm med alt et rikt byliv kan tilby, ligger kun få minutters spasertur fra boligen. Lillestrøm har et stort utvalg av forretninger og servicetilbud med bl.a. Lillestrøm Torv med 80 butikker, gågate med spennende nisjeforretninger, vinmonopol, restauranter med smaker fra fjern og nær, samt kino. I tillegg er det kun 10 minutter med bil til Thon Senter Strømmen som er et av Norges største kjøpesentere.

Lillestrøm har svært god offentlig kommunikasjon med hyppige tog- og bussavganger. Lillestrøm stasjon har direktetog til Oslo S og flytog til Gardermoen med kun 12 minutters reisetid. Lillestrøm bussterminal er også en kort spasertur unna. Området fremstår som ideelt for barnefamilier med et rolig bomiljø og flotte grøntområder med lekeplass i borettslaget.

Det er flere barnehager i nærområdet i Lillestrøm og boligen sokner til Vigernes barneskole og Kjellervolla ungdomsskole, som ligger i kort gangavstand fra leiligheten. Lillestrøm har også to videregående skoler, Lillestrøm og Skedsmo vgs. Området innbyr til et rikt tur- og friluftsliv med flotte gang- og sykkelstier og herlige natur. Rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Nitelva friluftsområde med gang- og sykkelstier, fiskeplasser og Nebbursvollen friluftsbad ligger klart for deg når du måtte ønske. Her kan man snøre på seg skoene og løpe avgårde både korte og lange turer eller ta en frisk dukkert sammen med morgenbaderne på Nebbursvollen.

Lillestrøm har to ganger blitt kåret til landets beste sykkelby av Syklistenes landsforbund, så det er ingen grunn til å la sykkelen stå heller. Det er i tillegg et mangfold av øvrige fritidsaktiviteter i nærmiljøet som bl.a. Åråsen stadion med fotballkamper, Lillestrøm stadion med løpebane, fotballbaner, idrettshaller, drivingrange og golfbane, Sørum besøksgård med dyr og Oksefjellet turområde, nytt flott kultursenter med konserter og teaterforestillinger, Nova Spektrum og Kjeller småflyplass med flystevne. Det er også gang- og sykkelavstand til OsloMet.

Dagligvare handelen kan gjøres på bl.a. Rema 1000 Åråsen, Meny Åråsen, Coop Prix i Alexander Kiellands gate og Bunnpris. På kulturfronten står Lillestrøm for store nysatsinger og kan by på et fristende utvalg innenfor uteliv, shopping og små spesialbutikker. I tillegg til eget kjøpesenter og koselige handlegater har Lillestrøm et flott kulturhus, moderne kino og et mangfold av restauranter, kafeer og uteplasser. På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer, og Byfesten er et av årets høydepunkt.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av enebolig på eiendommen. Det er blitt utstedt en Byggeanmeldelse for Ole Bulls gate 33 datert 06.01.1955, som gjelder nybygg våningshus på eiendommen. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det er blitt utstedt en tillatelse til å rive eksisterende og bygge ny garasje på eiendommen, datert 15.12.2010. Det foreligger også tegninger datert 27.09.2010 som er i samsvar med dagens garasje.

Det fremkommer av de siste godkjente byggetegninger og av byggetillatelse at boligen først ble bygget som en tomannsbolig. I dag er boligen betegnet som enebolig i matrikkelen.

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. I 1. etasje var det opprinnelig et soverom i deler av stuen. Rommet er i dag innlemmet i stuen ved å fjerne lettvegg. Vegg mellom kjøkken og stue er blitt delvis åpnet. I 2. etasje er vegger blitt flyttet, for å danne to soverom med en stueløsning i midten. Opprinnelig hadde etasjen et soverom samt en stue. Denne stuen har i dagens løsning ikke vindusflater, og tilfredsstiller ikke kravet til rom for varig opphold. Der dagens baderom er, var det opprinnelig et kjøkken. Vaskerom i kjelleretasjen var opprinnelig badstue og dusjrom. Øvrig areal i kjeller et bodareal. Enkelte vinduer er blitt flyttet eller tillagt uten omsøking til kommunen. I tillegg er det blitt bygget stor terrasse på eiendommen. Denne er ikke omsøkt, og avviker fra siste godkjente byggetegninger.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen ligger i et uregulert område, men er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplan. Området rundt er avsatt til bolig, kjørevei, tjenesteyting, jernbane mm.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på

plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger delvis innenfor gul støysone fra jernbane. Tomten ligger under marin grense, med stor mulighet for marin leire i grunnen. Videre ligger eiendommen innenfor et potensielt flomfareområde.

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

1955/103295-1/8 06.07.1955 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom. Med flere bestemmelser

Eiendommens rettigheter:

1969/104944-1/8 30.09.1969 BEST OM GARASJE/PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 1583
Kommentar: Eier av gnr. 1, bnr. 1583 gir eier av gnr. 1, bnr. 1582 tillatelse til å oppføre garasje i en avstand av 1 meter fra deres felles eiendomsgrense.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 81, bnr. 20 i Lillestrøm kommune («hovedbølet»). Megler har forsøkt å innhente grunnboken for hovedbølet, men denne lot seg ikke oppdrive. På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

med megler.

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Takst og foto (pakkepris) kr. 23 500,-

Samlet skal selger betale kr. 159 350,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

**Vedlegg til salgsoppgaven**
- Selgers egenerklæring, datert 27.04.2026
- Tilstandsrapport, datert 06.05.2026
- Energiattest, datert 22.09.2021
- Reguleringsplankart, datert 26.02.2026
- Kommuneplankart, datert 26.02.2026
- Byggeanmeldelse, datert 06.01.1955
- Tillatelse til oppføring av garasje, datert 15.12.2010
- Byggemeldte tegninger, datert 27.11.1951, 19.01.1954, 27.09.2010
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 15. mai 2026

**Megler**
Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

**Megler 2**
Eiliv Solheim, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95972027

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

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

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

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

# Ole Bulls gate 33

Nabolaget Ole Bulls gate/Alexander Kiellands gate - vurdert av 41 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Volla skole (1-7 kl.)**<br>253 elever, 12 klasser | **10 min**<br>0.9 km |
| **Vigernes skole (1-7 kl.)**<br>516 elever, 22 klasser | **13 min**<br>1.2 km |
| **Kjellervolla skole (1-7 kl.)**<br>304 elever, 14 klasser | **14 min**<br>1.2 km |
| **Kjeller skole (1-10 kl.)**<br>700 elever, 31 klasser | **7 min**<br>2.4 km |
| **Sophie Radich skole (8-10 kl.)**<br>590 elever, 37 klasser | **21 min**<br>1.9 km |
| **Lillestrøm videregående skole**<br>800 elever, 34 klasser | **9 min**<br>0.8 km |
| **Skedsmo videregående skole**<br>1000 elever | **18 min**<br>1.6 km |

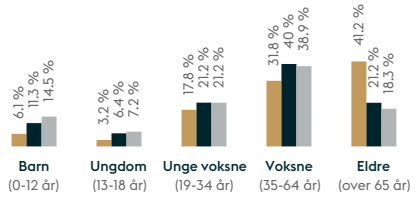
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **St. Magnus plass**<br>Linje 335, 360 | **3 min**<br>0.3 km |
| **Lillestrøm stasjon**<br>Totalt 10 ulike linjer | **13 min**<br>1.2 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **24 min**<br>21.8 km |
| **Oslo Gardermoen** | **25 min** |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Måsan barnehage (0-5 år)**<br>54 barn | **8 min**<br>0.7 km |
| **Sølepytten barnehage (1-5 år)**<br>16 barn | **10 min**<br>0.9 km |
| **Volla barnehage (1-5 år)**<br>174 barn | **14 min**<br>1.2 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Ole Bulls gate/Alexander... | 921 | 623 |
| Lillestrøm | 14 546 | 7 569 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 89/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 87/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 73/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

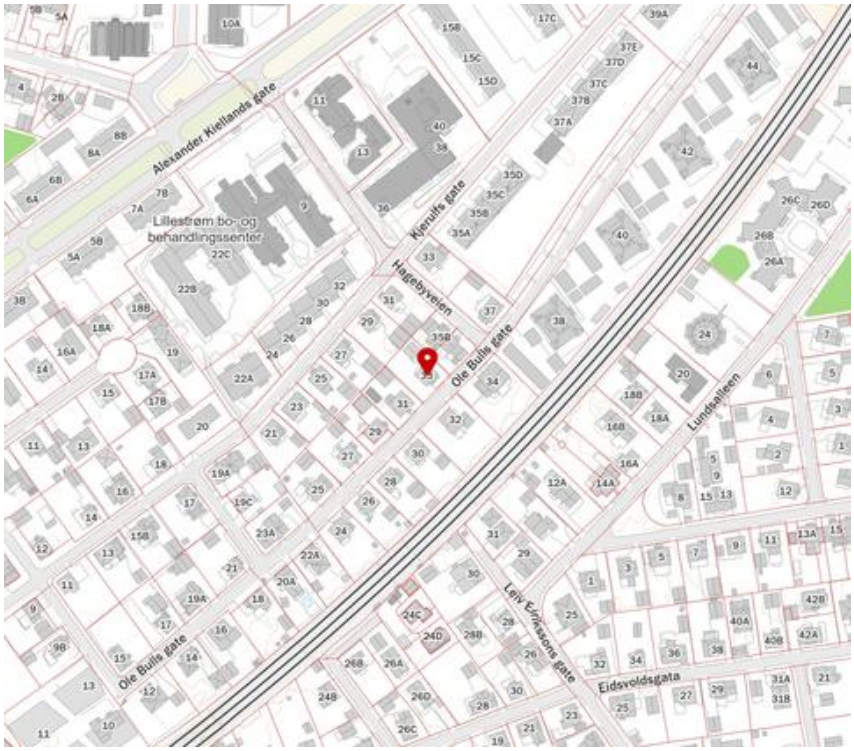
## Sport

| | |
|---|---|
| A.C.Svartstadgt. ballplass | 6 min |
| Lillestrøm videregående | 11 min |
| Sterkere Trening | 9 min |
| EVO Lillestrøm | 9 min |

**Støynivået**
Lite støynivå 92/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 89/100

**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

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. apr. 2026

Oppdragsnummer
60-0095/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Ole Bulls gate 33, 2000 LILLESTRØM

**Meglerfirma**
Nordvik Lillestrøm

**Selgere**
Caroline Sandboe, Alexander Elverum Karlsson

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
14. januar 2022

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 7599176
Forsikret i: If forsikring

## Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Vi pusset opp toalettrommet med hjelp av faglært rørlegger som monterte rør, TECE innbyggingssisterne og toalett. Vinylgulvet ble lagt av gulvlegger med fagbrev innen gulv- og malerfaget.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** ikke nødvendig i toalett rom som ikke er et våtrom i følge rørlegger

### 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

**Eventuell kommentar:** Badet er gammelt, og var fra forrige eier

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

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Vi satt inn ny peis i stue, feier har vært og sjekket tilstand på pipe, ingen kommentar på dette.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Dette ble gjort i 2008 av forrige eier.

---

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Torshov Elektro AS - Flyttet begge sikringsskapene til en lokasjon sammen i kjeller, alt av det elektriske er helt nytt i hele huset, sett bort fra kjeller, Forsterkning av elektrisk installasjon - Tilkobling av 3. fase inn til hus fra Elvia. Utført periode fra 2022 - 2026, samsvarserklæring medfølger

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 26.02.2026

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elektrikeren Kjell Sæterøy AS, Montering av WB Pulsar ladestasjon inkl PowerBoost Oppl.til ladestasjon+powerboost. . Tilleggsleveranser ut over grunnpakken, som faktureres sluttkunden: Kabel 3-fase over avtalt lengde i tilbud/grunnpakke - arbeid utført mai 2022

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rørlegger og Bolig Konsulenten AS, utført 14-19 juli 2022 - Revet gammel stigeledning og begynt å legge ny med støydempede Geberit Silent avløpsrør. Lagt avløp fra kjeller til bad oppe. Lagt vann og avløp til kjøkken og kv og vv fra kjeller til bad.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Store deler av hagen har vi bygget platting, ferdigstilt i 2026, og et stort området har vi fått betongplatting. Gjerde og tujahekken er ny fra 2023-2026, beiset. Vi har revet alt inne i huset og bygget opp igjen med ny isolasjon i gulv, tak og i innervegger fra 2022-2024. Lagt lydbøyler i takene i 1 etg. Alt av det elektriske er nytt, og forsterkning av eksisterende elektriske installasjon fra Elvia. Huset er nymalt 2025/2026, utvendige eldre vinduer er skrapet og malt svarte, og tettet igjen sprekker. Alt er nymalt inne. Nytt kjøkken i 2023. 5 nye vinduer er lagt inn fra 2023, listefrie. Rehabilitering av trappen i 2026. 2 boder har blitt til en stor med vinylfliser og malte vegger. Teppefliser er lagt på vaskerom og hall, og malt betongvegg i vaskerom. Splittet 2 soverom oppe for å få satt opp en ekstra stue. Alle soverommene har fått nye dører. Rehabilitert baderomsdøren og døren til toalettet med nye dørhåndtak og låser. Nytt gulv i gang med varmefolie. 3 stikk satt opp på utsiden av huset. Garasjen har fått service og ny fjernkontroll, år 2025. Varmepumpe fikk service i 2025. Det er lagt inn plejd system for styring av lys i stue, gang, hovedsov, kjøkken, stue oppe, gang oppe, badet og toalettrom, og styring av varmefolien. Noen steder trådløse brytere.

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Peis installert i 2024

---

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

Ja

**Beskriv:** Det er ikke kjent feil ved dreneringen, som ble etablert i 2008. Det har ikke vært registrert vesentlige problemer med fukt i underetasjen/kjeller. Det er likevel kjent at det kan forekomme noe fukt i kjeller, og det anbefales derfor generelt å unngå lagring av pappesker direkte på kjellergulv. Takstmann har fått en indikasjon på fukt gjennom sin måling i kjellergulv. Boden som er rehabilitert med vinylfliser og malte vegger har ikke hatt påvist fukt eller skader i konstruksjon eller overflater. Boden kan benyttes til lagring, inkludert pappesker, men det anbefales å ikke plassere disse direkte på gulvet. Det har tidligere forekommet soppskader på enkelte pappesker som har stått direkte på kjellergulv over lengre tid. Det er ikke observert soppskader på vegger eller andre bygningsdeler.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Boligen er fra 1956 så det er skjevheter i gulv og vegg.

---

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

Ja

**Beskriv:** Tidligere eier opplyste ikke at rørene hadde blitt spylt tidligere. Vi måtte kontakte Høytrykksvakta for høytrykksspyling på grunn av tette rør, og saken ble meldt inn til forsikringsselskapet. I etterkant ble det anbefalt enten å skifte rørene eller å rehabilitere dem ved strømpefornying.

---

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

Ja

**Beskriv:** Vi har ved enkelte anledninger oppdaget rotter i kjelleren og kontaktet Anticimex for inspeksjon. Det ble avklart at rottene kom fra et rom med åpne rør (rommet ligger i kjelleren bak lukket dør, og det er usikkert hva rørene tidligere har vært brukt til). Rørlegger anbefalte å tette rørene. Dette er ikke blitt utført, da vi hadde planer om å pusse opp rommet og tette rørene i den forbindelse. I stedet har vi holdt døren til rommet lukket og spikret igjen åpningen på utsiden av døren. Det ble satt ut feller i forbindelse med tiltakene, men disse har ikke vært i bruk siden 2024, da det etter gjennomførte tiltak ikke har blitt observert rotter i huset. Vi har ikke sett tegn til rotter i løpet av 2025 eller så langt i 2026.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Varmepumpe har service hvert 2 år

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Inspekson skadedyr - Anticimex fra 2023 Høytrykksvakta AS - 2024

---

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Nei

---

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

---

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Nei

---

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

---

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 60-0095/26**

# Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Enebolig

Ole Bulls gate 33, 2000 LILLESTRØM

LILLESTRØM kommune

gnr. 81, bnr. 1582

**Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 186 m²**




**Befaringsdato:** 20.04.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3506 **Eiendomsverdi ref nr:** SP1549

**Foretak:** Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

**Rapportansvarlig**



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

Norsk takst

STIGEN Boligtakst AS

# 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.

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# 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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:
Enebolig som er bygget i 1957.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det kommenters at det var mye løsøre på gulvene på befaringsdagen som gjorde befaring begrenset.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer eller problemer med maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

**Enebolig - Byggeår: 1957**

UTVENDIG Gå til side

Enebolig med saltak tekket med takplater. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre.
Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.
Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Malte trevinduer med 2 og 3 lags glass fra 1980 og 2022 samt enkelt glass og doble glass fra antatt byggeår.

Ytterdør med glassfelt fra 2016. Terrassedør med 2-lags energiglass
Produksjonsår 1980

Utgang fra stue til balkong med tilgang til en platting med tregulv, størrelse er ca. 112m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og spilevegg.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Kjeller:
Overflatebehandling gulv: Betonggulv og teppelagte flater. .
Overflatebehandling vegger: Malte betong
Overflatebehandling himling: Malte pussede flater.
Innvendig dører.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er etablert ildsted i stuen.
Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.
Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og ett dusjkabinett
Det er nivilert fra terskel til kabinett og det ble målt 0,2cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Ventilasjon: Naturlig.

Vaskerom
Vaskerom med fliser på gulv og malte vegger. Innredningen består av en servant. Opplegg for vaskemaskin. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med stein benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp med en integrert ventilator. Integrert kombiovn.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom kjeller
Gulv: Betong
Vegger: Malte pussede flater
Himling: Malt betong.

# Beskrivelse av eiendommen

Innredning: Vannklosett.
Lufting: Naturlig ventilasjon.

Toalettrom 2. etasje
Gulv: Gulvbelegg
Vegger: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.
Innredning: Vannklosett, underskap ned servant og speil.
Lufting: Via dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber(nytt og gammelt om hverandre). Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast(nytt og gammelt om hverandre), øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Det er installert varmepumpe. Utført service i 2025 iflg eier. Åå
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Bereder er plassert på vaskerom og er på ca 200 liter.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme i entre og fyring med ved samt varmepumpe.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

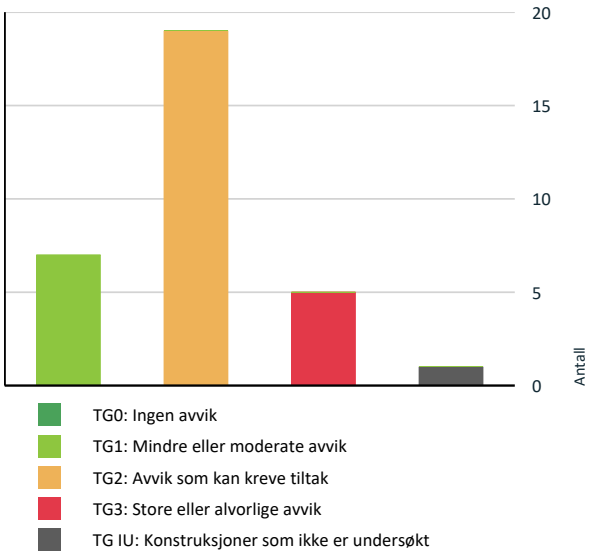
**Garasje**

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger.

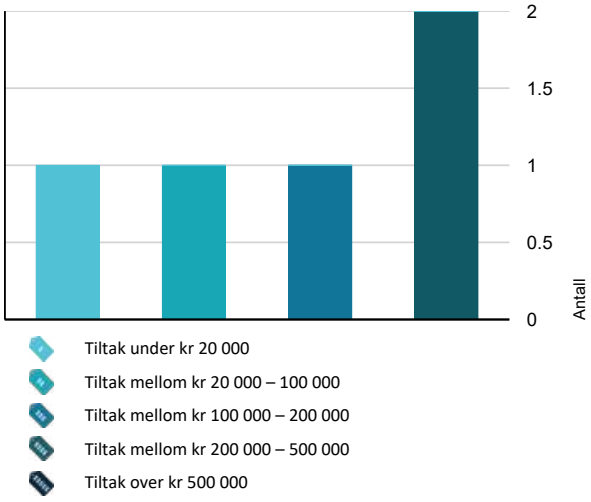
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Overflater - kjeller** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** | Gå til side |
| **Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** | Gå til side |
| **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper - 1** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|---|---|---|
| ● | **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| ● | **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| ● | **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| ● | **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| ● | **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| ● | **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| ● | **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | | |
|---|---|---|
| ⚠ | Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. | Gå til side |
| ⚠ | Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. | |
| ⚠ | Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. | |
| ⚠ | Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. | |
| ⚠ | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. | |
| ⚠ | Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. | |
| ⚠ | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. | |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1957

**Anvendelse**
Brukes som bolig.

**Standard**
Se beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

**Kommentar**
Eiendomsverdi.no

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Enebolig med saltak tekket med takplater. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Tak som er tekket med takplater.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det ble observert mose på deler av takstein. Mosevekst oppstår som følge av fuktige forhold og manglende vedlikehold over tid. Det er vanlig på eldre takstein, spesielt der det er skygge.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Mose
Konsekvens:
Mose holder på fuktighet, noe som kan føre til frostskader, økt slitasje på takstein og redusert levetid. Over tid kan dette øke risikoen for vanninntrenging dersom stein sprekker eller undertaket svekkes.

Tiltak:
Rengjør taket for mose ved bruk av egnet kost eller høytrykksspyler med lavt trykk. Påfør mosehemmende middel for å redusere ny vekst.

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Manglende snøfangere.
Konsekvens:
Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snøras fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller utstyr under takskjegget. Det påvirker ikke takets tetthet eller levetid, men har betydning for sikkerhet.

Tiltak:
Vurder montering av snøfangere for å oppfylle dagens sikkerhetsnivå og redusere risiko for skade.
Tiltaket er ikke pålagt, men anbefales som en forbedring for HMS.

## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Yttervegger i bindingsverk fra byggeår er oppført med ukjent isolasjon og vindsperre etter datidens byggeskikk. Konstruksjonen er eldre, og det foreligger vanligvis ikke dokumentasjon på kontinuerlig kontroll av vindsperre, lufttetthet eller eventuell fuktpåvirkning i veggene. Slike forhold gir usikkerhet rundt veggens faktiske tilstand og isolasjonsevne, selv om det ikke er registrert synlige skader ved visuell inspeksjon. Aldersrelatert slitasje og normal bruk tilsier derfor avvik fra nybyggstandard

Kledningen er fra byggeåret viser tydelige aldersrelaterte tegn, inkludert stedvis tørkesprekker. Dette skyldes langvarig eksponering for vær og vind samt naturlig uttørking av treverket over tid

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

• Musesperre må etableres.

Alder på yttervegg.
Konsekvens
Redusert isolasjonsevne og svekket lufttetthet kan ikke utelukkes. Dette kan medføre økt varmetap, risiko for trekk og i enkelte tilfeller forhøyet fuktbelastning i veggkonstruksjonen over tid. Dersom skjulte fuktskader foreligger, kan dette føre til redusert levetid på treverk og isolasjon, samt økt risiko for følgeskader. Forholdet vurderes ikke som akutt, men gir en viss usikkerhet for bygningens langsiktige funksjon.

Tiltak
Det anbefales ingen umiddelbare tiltak dersom det ikke foreligger symptomer som fuktmerker, lukt eller kulderas. Ved fremtidige rehabiliteringer, etterisolering eller fasadeendringer bør veggkonstruksjonen åpnes og kontrolleres for fukt, tilstand på vindsperre og isolasjon. Eventuelle utbedringer bør utføres i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift og god byggeskikk.

Lokal utbedring bør utføres.

Konsekvens:
Redusert beskyttelse mot fukt og økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Dersom tilstanden forverres, kan det føre til råte og forkortet levetid på veggkonstruksjonen.

Tiltak:
Overflatebehandling med maling eller beis for å gjenopprette beskyttelse. Ved omfattende sprekkdannelser bør utskifting av skadede bord vurderes.
Kontroll av underliggende konstruksjon anbefales.

Musesperre.
Konsekvens:
Åpninger i nedre kant gir risiko for at mus og smågnagere kan trenge inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på isolasjon, luktproblemer og i verste fall hygieniske utfordringer.

Tiltak:
Montering av musesperre i nedre kant for å hindre inntrenging av skadedyr.
Kontroll av eksisterende konstruksjon for tegn til gnagerskader før montering.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltak i treverk.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Undertaket består av eldre ru-panel med ukjent alder, og takkonstruksjonen er fra byggeår. Det er observert synlige fuktskjolder på undertaket , noe som indikerer at det tidligere har vært fuktinntrengning. Det er gjennomført indikasjonsmåling med trepigg på befaringsdagen, som ikke viser forhøyet fuktinnhold. Selv om målingen ikke avdekker aktiv fukt, gir fuktskjolder grunn til bekymring for tidligere lekkasjer eller kondensproblemer.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Observasjon av fukt.
Konsekvens:
Selv om det ikke er aktiv fukt, gir merker indikasjon på at konstruksjonen har vært utsatt for fukt. Dette kan medføre svekket materialkvalitet og økt risiko for fremtidige skader dersom årsaken ikke er avklart.

Tiltak:
Undersøke årsaken til fuktmerkene (tidligere lekkasje, kondens eller ventilasjonsproblem).
Kontrollere ventilasjon og tetthet i takkonstruksjonen.
Vurdere fuktmåling ved senere tidspunkt eller ved endrede forhold (årstid).

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Malte trevinduer med 2 og 3 lags glass fra 1980 og 2022 samt enkelt glass og doble glass fra antatt byggeår.

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport.
Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Slitasje som følge av alder og manglende vedlikehold. Sprekkdannelser i trevirket oppstår typisk ved uttørking, fuktpåvirkning og temperaturvariasjoner over tid. Det er observert sprekt vindu.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Slitasje.
Konsekvens:
Redusert beskyttelse mot fuktinntrenging. Sprekkene kan gi vann tilgang til karmens indre deler, noe som øker risikoen for råte og ytterligere nedbrytning. Dette kan på sikt påvirke vinduets funksjon og levetid.

Tiltak:
Utbedre sprekker med egnet trelim eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket.
Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene.
Kontroller tetningslister og juster ved behov.

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Ytterdør med glassfelt fra 2016. Terrassedør med 2-lags energiglass. Produksjonsår 1980

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Det er observert lysinnslipp på ytterdør.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Dører må justeres.

# Tilstandsrapport

Utett ytterdør kan føre til trekk, varmetap og økte fyringskostnader.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Utgang fra stue til balkong med tilgang til en platting med tregulv, størrelse er ca. 112m2.

## TG 1 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Utvendig tretrapp.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

## TG 2 Utvendige trapper - 1

**Beskrivelse**

Utvendig betong trapp.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Betongtrappen fremstår med bruksslitasje, herunder slitasje på trinnflater og mindre overflateskader.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Bruksslitasjen har i dag begrenset betydning for trappens bæreevne, men kan medføre redusert estetisk uttrykk og økt risiko for videre nedbrytning over tid dersom vedlikehold uteblir. Slitte trinnflater kan også gi noe redusert sklisikkerhet, spesielt ved fuktige eller isete forhold.

Tiltak:
Det anbefales:
Overflatebehandling, reparasjon av mindre skader eller lokal utbedring av slitte trinnflater
Eventuelt påføring av sklisikrende tiltak der trappen benyttes som hovedadkomst
Videre normalt vedlikehold for å begrense videre slitasje

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og spilevegg.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet

boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

## TG 3 Overflater - kjeller

**Beskrivelse**

Overflatebehandling gulv: Betonggulv og teppelagte flater. .
Overflatebehandling vegger: Malte betong
Overflatebehandling himling: Malte pussede flater.
Innvendig dører.

**Vurdering av avvik:**

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Flere eldre overflater som er moden for oppussing. Tilstandsgrad 3 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvens:
Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:
Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon
Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. Estimering er kun forsiktig satt. Dette kommer helt ann på hvordan ny eier ønsker det.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

**Vurdering av avvik:**

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue 2. etasje er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Soverom2. etasje er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

**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.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Det er etablert ildsted i stuen.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Alder på pipe
Konsekvens:
Redusert sikkerhetsmargin mot røykgasslekkasje og svikt i tetthet. Økt risiko for funksjonssvikt over tid, samt høyere sannsynlighet for behov for rehabilitering eller tiltak innen overskuelig fremtid. Pipens restlevetid vurderes som begrenset.

Tiltak:
Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

## TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Kjeller trapp med bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold av trapp.

Konsekvens:
Redusert estetisk og funksjonell kvalitet
Potensielt redusert sikkerhet hvis slitasjen utvikler seg videre
Mulighet for ytterligere skader på innfesting eller rekkverk dersom tiltak uteblir
Senket opplevd brukskomfort

Tiltak:
Overflatebehandling eller utskifting av slitte trinn
Kontroll av innfesting og rekkverk for å sikre stabilitet
Eventuell oppstramming av løse komponenter
Vurder utskifting ved omfattende slitasje eller hvis trappen nærmer seg slutten av teknisk levetid

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innerdører i trekarm med malt listverk.

# VÅTROM

## 2. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og ett dusjkabinett
Det er nivilert fra terskel til kabinett og det ble målt 0,2cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Ventilasjon: Naturlig.

Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Badet står for rehabilitering. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdigkontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres.

Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid. Bruk av eldre våtrom med eldre tetsjikt, eller defekt tettesjikt kan resultere i lekkasjer og skade på tillstøtende konstruksjoner. Det er viktig å evt. benytte dusjkabinett. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør. Manglende rens av sluk kan føre til lekkasjer.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:
Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.
Ved bruk inntil rehabiliteri

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Badet er imidlertid av eldre dato, og det er opplyst at om lag halvparten av forventet brukstid på membran er brukt opp. I henhold til NS 3600 skal aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid på våtromsmembraner vurderes som et avvik selv om det ikke foreligger målbare fuktskader på befaringstidspunktet .

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Hulltaking er utført uten at det er påvist fukt i konstruksjonen. Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid .

Tiltak:
Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje.
Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav.
Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Vaskerom med fliser på gulv og malte vegger. Innredningen består av en servant. Opplegg for vaskemaskin. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/ tettesjikt og sluk.

Det er ikke dokumentasjon på oppbyggingen av vaskerommet, herunder tettesjikt/membranløsning.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det anbefales at våtrommet totalrenoveres.

Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid. Bruk av eldre våtrom med ukjent tettesjikt/uten tettesjikt, eller defekt tettesjikt kan resultere i lekkasjer og skade på tillstøtende konstruksjoner. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør. Manglende rens av sluk kan føre til lekkasjer.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:
Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.
Ved bruk inntil rehabiliteri

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## KJELLER > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

**Konsekvens/tiltak**
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med stein benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp med en integrert ventilator. Integrert kombiovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilter
Konsekvens:
Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.
Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.
Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:
Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.
Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

# SPESIALROM

## 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom
Gulv: Gulvbelegg
Vegger: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.
Innredning: Vannklosett, underskap ned servant og speil.
Lufting: Via dør.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Manglende lufting på toalettromment
Konsekvens:
Dårlig luftutskifting kan gi luktproblemer og redusert komfort.
Økt risiko for kondens og fuktskader over tid, spesielt hvis rommet har vask eller er tilknyttet våtrom.
Kan påvirke inneklima og helse ved langvarig bruk.

Tiltak:
Installere ventil i vegg eller tak for naturlig avtrekk.
Alternativt montere mekanisk vifte med fuktstyring for bedre luftutskifting.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## KJELLER > TOALETTROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom
Gulv: Betong
Vegger: Malte pussede flater
Himling: Malt betong.
Innredning: Vannklosett.
Lufting: Naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet bærer preg av alder og bruksslitasje

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Andre tiltak:

Det må påregnes tiltak knyttet til oppgradering og modernisering av bygningsdeler og tekniske installasjoner.

Konsekvens:
Estetisk kvalitet og funksjon er redusert, men rommet er fortsatt brukbart. Risikoen for tekniske feil øker med alderen, og vedlikeholdsbehovet er større enn normalt.

Tiltak:
Vurder oppgradering av overflater (maling, nytt gulvbelegg).
Planlegg eventuell rehabilitering for å oppnå moderne standard og redusere fremtidig vedlikehold.

Lufting:
Konsekvens:
Redusert ventilasjon kan føre til høy luftfuktighet, kondens og risiko for muggvekst. Dette gir dårligere inneklima og kan på sikt skade overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Etablere mekanisk avtrekk i henhold til gjeldende krav.
Sørge for tilluft, f.eks. spalte under dør eller ventil i vegg/dør.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Synlig vannrør av materialtype kobber(nytt og gammelt om hverandre). Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Alder
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.
Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast(nytt og gammelt om hverandre), øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

**Vurdering av avvik:**

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

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Eldre avløpsrør  har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.
Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

## TG 1 Varmesentral

**Beskrivelse**

Det er installert varmepumpe. Utført service i 2025 av Envieco

# Tilstandsrapport

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Bereder er plassert på vaskerom og er på ca 200 liter.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert forventet brukstid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Alder:
Konsekvens:
Økt sannsynlighet for lekkasje og vannskader.
Risiko for redusert energieffektivitet og ujevn temperaturregulering.
Potensielt kostbare reparasjoner eller følgeskader ved havari.

Tiltak:
Vurder utskifting av varmtvannstanken til en ny enhet som oppfyller dagens krav til sikkerhet og energieffektivitet. Sørg for korrekt el-tilkobling og dokumentasjon ved installasjon.

Kravet da VVB ble montert er dekket med nåværende løsning.

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El- tilkobling:
Konsekvens:
Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:
Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

## Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme i entre og fyring med ved samt varmepumpe.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

## 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.*

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2026**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

# Tilstandsrapport

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Byggeåret tilsier at det er drensrør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.

Enkelte fuktmålinger ble utført på befaringstidspunktet. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, og utslagene anses derfor som veiledende.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Topplisten på grunnmuren dekker ikke drensplaten stedvis, noe som kan redusere dreneringseffekten og øke risikoen for fuktinntrenging.

Det er registrert noe fukt i gulv/ vegger. Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen.
Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk vil gjøre at eventuell fukt forsvinner.

Det ble foretatt enkle målinger med Protimeter MMS-2.
Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Fukt i gulv og vegger
Konsekvens:
Risiko for mugg- og soppvekst med negativ påvirkning på inneklima
Langsiktig nedbrytning av betong og puss
Skader på overflater, gulvbelegg og innredning
Fare for korrosjon på armering i betong
Redusert brukskvalitet og risiko for videre fuktskader dersom tiltak ikke utføres

Tiltak:
Vurdere dreneringens alder og funksjon – ofte anbefalt utskifting ved eldre drenssystemer
Utvendig fuktsikring av grunnmur (grunnmursplate, membran, knotteplast)
Forbedre fall fra terreng og sikre at taknedløp ledes bort fra grunnmur

Topplist
Konsekvens:
Økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og kjellervegger.
Redusert effekt av dreneringssystemet, som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.
Potensielt høyere vedlikeholdskostnader dersom fuktproblemer oppstår.

Tiltak:
Etterse hele overgangen mellom topplist og drensplate.
Juster eller bytt topplisten slik at den dekker drensplaten fullstendig.
Kontroller samtidig at drensplaten er intakt og godt festet.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygget er fundamentert med betong og støpte kjellergulv

**Vurdering av avvik:**
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**
• Påviste skader må utbedres.

Konsekvens:
Sprekkdannelse kan føre til vanninntrenging og frostskader, som igjen kan redusere grunnmurens levetid og stabilitet. Dersom problemet utvikler seg, kan det medføre kostbare reparasjoner og risiko for fukt i kjeller eller krypkjeller.

Tiltak:
Sprekken bør kartlegges nærmere for dybde og utbredelse. Tetting med egnet mørtel eller injeksjon anbefales. Ved større skader bør fagkyndig vurdering og eventuelt reparasjon av konstruksjonen utføres.

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt, noe som gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann. Dette øker risikoen for at vann samler seg nær grunnmur, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Manglende fall bort fra bygningen er et vanlig avvik ved eldre eller dårlig planlagte uteområder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Dette forholdet medfører økt risiko for vannansamlinger i tilknytning til bygningskroppen, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Slike vannansamlinger kan føre til fuktinntrengning, redusert levetid på konstruksjoner under terreng, og i verste fall skader på grunnmur og dreneringssystem.

Tiltak:
Etabler tilstrekkelig fall bort fra grunnmur (minimum 1:50 de første 3 meter fra vegg).
Vurder oppfylling med drenerende masser og justering av terreng.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer i vann- og avløpssystemet.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel med trykktest eller kamerainspeksjon av rør.
Utfør jevnlig kontroll for lekkasjer og tilstand, og vurder tilstandsbasert vedlikehold.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

Den innvendige trappen har åpninger rekkverk som overstiger dagens forskriftskrav, åpningen er målt til 12,5m. Kravet skal ikke overstige 10cm.

Det mangler håndløper i trappeløpet. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetskrav og anbefalinger i byggteknisk forskrift. Håndløper skal være montert for å gi trygghet og redusere fallrisiko ved bruk av trapper.

**Konsekvens/tiltak**

Åpning i rekkvrk.
Konsekvens:
Økt fare for fall- og klemskader, spesielt for barn.
Redusert personsikkerhet ved bruk av trappen.

Tiltak:
Etablering av rekkverk eller annen godkjent sikring i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17).
Høyde og utforming må tilfredsstille krav til personsikkerhet, inkludert barnesikring.
Tiltaket bør utføres av fagperson med kjennskap til gjeldende regelverk.
Rekkverk er ikke utformet etter dagens krav, ved horisontale spiler skal åpningen maksimalt være 2 cm.

Håndløper
Konsekvens:
Manglende håndløper øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Dette er et sikkerhetsmessig avvik som bør utbedres for å oppfylle krav til helse og sikkerhet.
Tiltak:
Sørg for korrekt høyde og festing, og at håndløperen er grepsvennlig og går sammenhengende langs hele trappeløpet.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Som garasje

**Byggeår**
2011

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Standard**
Garasjen fremstår med normal bruksslitasje for garasjer, garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Garasje utført med støpt dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takstein, garasjeport, lys og strøm.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

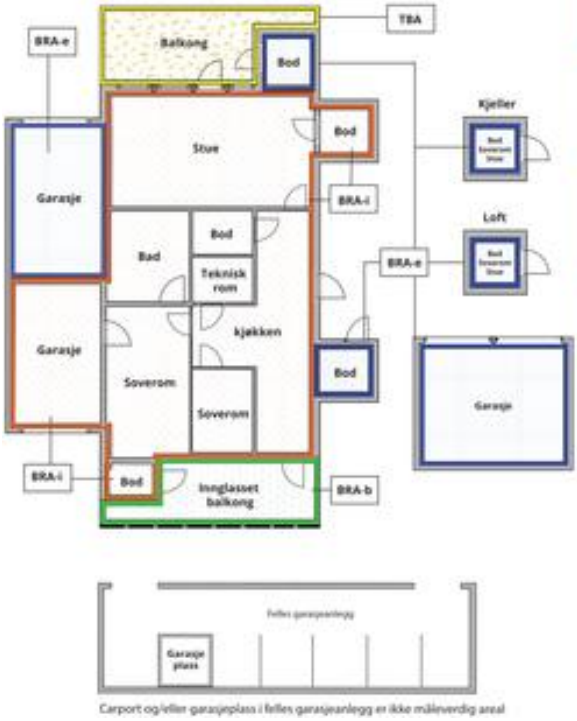
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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






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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Loft | | | | | |
| 2. Etasje | 64 | | | 64 | |
| 1. Etasje | 63 | 6 | | 69 | 112 |
| Kjeller | 59 | | | 59 | |
| **SUM** | **186** | **6** | | | **112** |
| **SUM BRA** | **192** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Loft | | | |
| 2. Etasje | Bad, toalettrom, stue, soverom, soverom 2, soverom 3 | | |
| 1. Etasje | Kjøkken, entré, soverom, stue, bod | | |
| Kjeller | Vaskerom, toalettrom, bod, bod 2, trimrom, bod 3, trapperom | | |

**Kommentar**

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Takhøyde i kjeller er målt til 2,06m. Takhøyden er kontrollert ved enkelte målepunkter i kjelleren.
Det er varierende takhøyde i kjelleren. Høyden er målt ved stikkprøver på utvalgte punkter, og resultatene kan variere noe fra sted til sted. De oppgitte målene gjelder kun for områdene der det faktisk er foretatt målinger

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Garasje

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

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Garasje | |

**Kommentar**

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| **Dato** | **Til stede** | **Rolle** |
|---|---|---|
| 20.4.2026 | Jo Henrik Stigen | Takstingeniør |
| | Alexander Elverum Karlsson | Kunde |

## Matrikkeldata

| **Kommune** | **gnr.** | **bnr.** | **fnr.** | **snr.** | **Areal** | **Kilde** | **Eieforhold** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3205 LILLESTRØM | 81 | 1582 | 0 | 0 | 660.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Ole Bulls gate 33

**Hjemmelshaver**

Elverum Karlsson Alexander, Sandboe Caroline Lago

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Offentlig/privat

**Tilknytning vann**

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Offentlig avløp med private stikkledninger.

**Regulering**

Se kommunens planer i området.

**Om tomten**

Eiet tomt på 660,20 m2.

**Tinglyste/andre forhold**

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

**Opplysninger gitt av kunde**

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Torshov Elektro AS - Flyttet begge sikringsskapene til en lokasjon sammen i kjeller, alt av det elektriske er helt nytt i hele huset, sett bort fra kjeller, Forsterkning av elektrisk installasjon - Tilkobling av 3. fase inn til hus fra Elvia. Utført periode fra 2022 - 2026, samsvarserklæring medfølger.
-Elektrikeren Kjell Sæterøy AS, Montering av WB Pulsar ladestasjon inkl PowerBoost. Oppl.til ladestasjon+powerboost. . Tilleggsleveranser ut over grunnpakken, som faktureres sluttkunden: Kabel 3-fase over avtalt lengde i tilbud/grunnpakke - arbeid utført mai 2022
-Rørlegger og Bolig Konsulenten AS, utført 14-19 juli 2022 - Revet gammel stigeledning og begynt å legge ny med støydempede Geberit Silent avløpsrør. Lagt avløp fra kjeller til bad oppe. Lagt vann og avløp til kjøkken og kv og vv fra kjeller til bad.
-Store deler av hagen har vi bygget platting, ferdigstilt i 2026, og et stort område har vi fått betongplatting utført 2024.
-Ny blomsterkasse ved vindfang – år 2025/2026
-Gjerde og tujahekken er ny fra 2023-2026, beiset.
-Vi har revet alt inne i huset og bygget opp igjen med ny isolasjon i gulv, tak og i innervegger samt lydbøyer i tak 1 et fra 2022-2024
-Nytt gulv i 1. og 2 et lagt fra 2023/24 og 2025/26 i 2 et (Laminat)
-Huset er nymalt 2025/2026, utvendige eldre vinduer er skrapet og malt svarte, og tettet igjen sprekker.
-Alle innervegger er nymalt fra 2025/2026
-Nytt toalettrom i 2 etg (2025)
-Nytt kjøkken i 2023
-5 nye vinduer er lagt inn fra 2023/2024
-Rehabilitering av innetrapp til 2 etg - år 2026
-Teppefliser er lagt på vaskerom og hall, og malt betongvegg i vaskerom – år 2026
-Splittet 2 soverom oppe for å få satt opp en ekstra stue 2023/2024
-Alle soverommene har fått nye dører – år 2024
-Rehabilitert baderomsdøren og døren til toalettet med nye dørhåndtak og lås – år 2026
-Nytt gulv i gang med varmefolie – år 2026
-3 stikk satt opp på utsiden av Huset – år 2026
-Garasjen har fått service og ny fjernkontroll, år 2025.
-Varmepumpe fikk service i 2025
-Det er lagt inn plejd system for styring av lys i stue, gang, hovedsov, kjøkken, stue oppe, gang oppe, badet og toalettrom, og styring av varmefolien (noen steder trådløs bryter).

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
-Oppdaget rotter i 2023, har utbedret med hjelp av anticimex med å sperrre dør der de kommer inn. Ikke oppdaget rotter i 2025/2026 i huset, skal tette rørene i gulvet.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 20.04.2026 | Under befaring | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 20.04.2026 | Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 29.04.2026 | Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Megler | | Megler opplysninger | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring | 03.05.2022 | Elektrikern Kjell Sæterøy AS | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | 30.04.2026 | Opplysninger på boligen | Gjennomgått | | Nei |
| Tidligere boligsalgsrapport | 20.09.2021 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tilkobling av 3. fase | 23.02.2022 | Elvia AS | Gjennomgått | | Nei |
| Faktura spylevakta | 19.05.2024 | Høytrykks- vakta | Gjennomgått | | Nei |
| Rapport Rørinspeksjon | | Høytrykks- vakta | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Rørlegger faktura | 23.07.2022 | Rørlegger og Bolig Konsulenten AS | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring | 26.04.2026 | Torshov Elektro | Gjennomgått | | Nei |
| Inspeksjon skadedyr | 28.09.2023 | Anticimex | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 06.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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**

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

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Ole Bulls gate 33 |
| Postnr | 2000 |
| Sted | LILLESTRØM |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 81 |
| Bnr. | 1582 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 150931886 |
| Bolignr. | H0101 |
| Merkenr. | A2021-1315658 |
| Dato | 22.09.2021 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Monica Bodin-Wilhelmsen |

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

**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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Isolere varmtvannsrør**

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

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår:** | 1957 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 192 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Varmepumpe |
| **Varmepumpe:** | Henter varme fra uteluft |
| **Ventilasjon:** | Vet ikke |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |



## 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: Ole Bulls gate 33
Postnr/Sted: 2000 LILLESTRØM
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 22.09.2021 19:46:14
Energimerkenummer: A2021-1315658
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Monica Bodin-Wilhelmsen

Gnr: 81
Bnr: 1582
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 150931886

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

### Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

### Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 9: 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 på sanitæranlegg

### Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tips 1: 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.

### Tips 2: 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.

### Tips 3: 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.

### Tips 4: 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.

### Tips 5: 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.

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

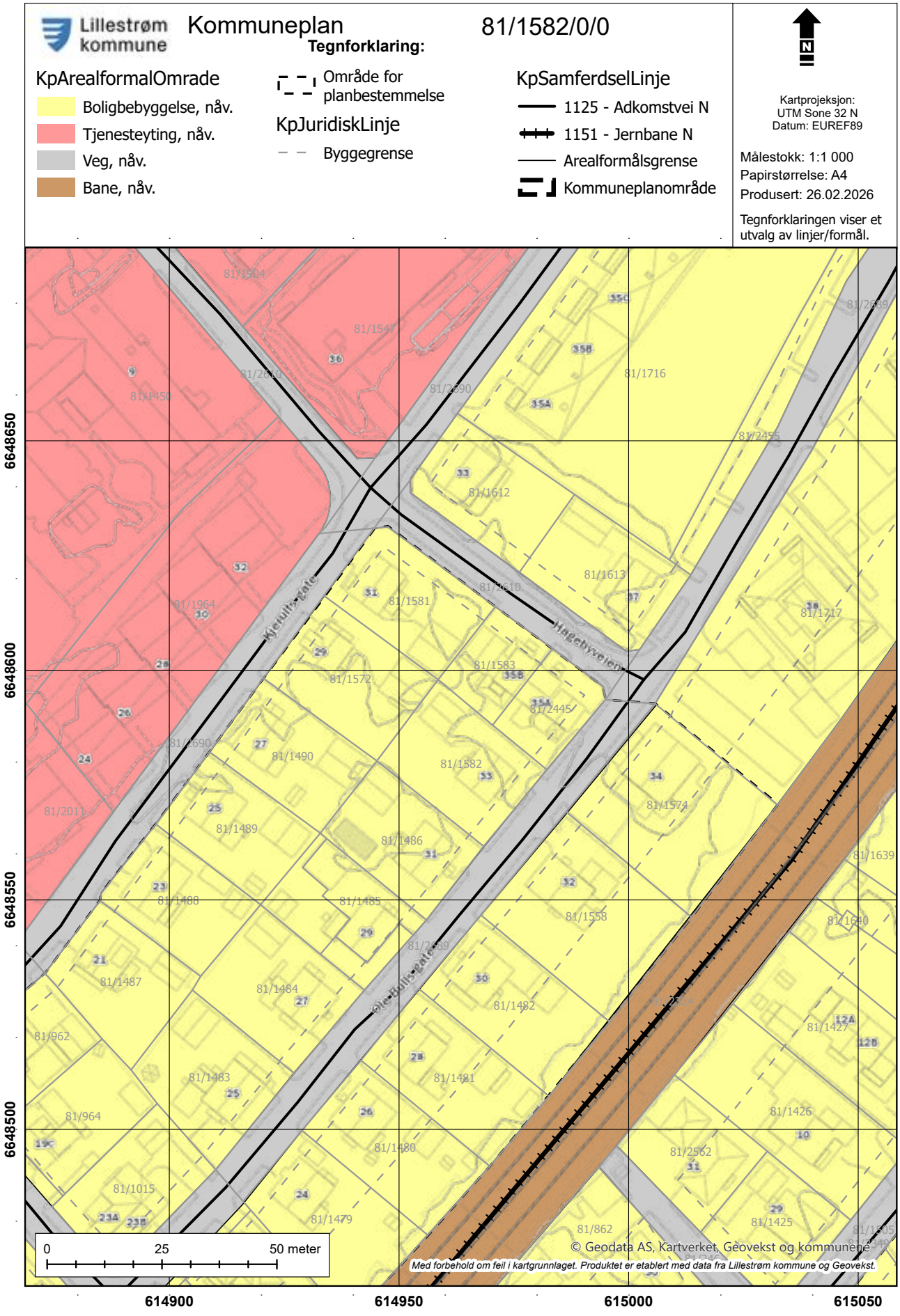
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tips 8: 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.

### Tips 9: 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.


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
81/1582/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Veg, nåv.
Bane, nåv.
Område for planbestemmelse
KpJuridiskLinje
Byggegrense
KpSamferdselLinje
1125 - Adkomstvei N
1151 - Jernbane N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.02.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6648650
6648600
6648550
6648500
614900
614950
615000
615050
Kjerulfs gate
Hagebyveien
Elg-Bullis-gate
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 81, Bruksnr 1582 | **Kommune:** | 3205 | Lillestrøm |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Ole Bulls gate 33, gatenr 10400<br>2000 Lillestrøm | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:** | 203<br>2 | Stortorget 3<br>Midtre Lillestrøm |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:**<br>**Tettsted:** | 2060301<br>801 | Lillestrøm<br>Oslo |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 06.07.1955 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 660,2 kvm | **Skyld:** | 0,01 | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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 eiendomsutskrift 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 Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 3205/81/1582 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3205/81/1582 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Skylddeling | Forretning: | 06.07.1955 | Avgiver | 3205/81/20 | -675,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3205/81/1582 | 675,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ole Bulls gate 33 | Bolig | 171,0 | Kjøkken | 6 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 06.01.1955 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 171,0 | Igangset.till.: | 06.02.1955 |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 171,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 06.01.1957 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 150931886 | | | Antall etasjer: | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | | 53,0 | | 53,0 | | | | |
| H01 | 1 | | 59,0 | | 59,0 | | | | |
| H02 | | | 59,0 | | 59,0 | | | | |

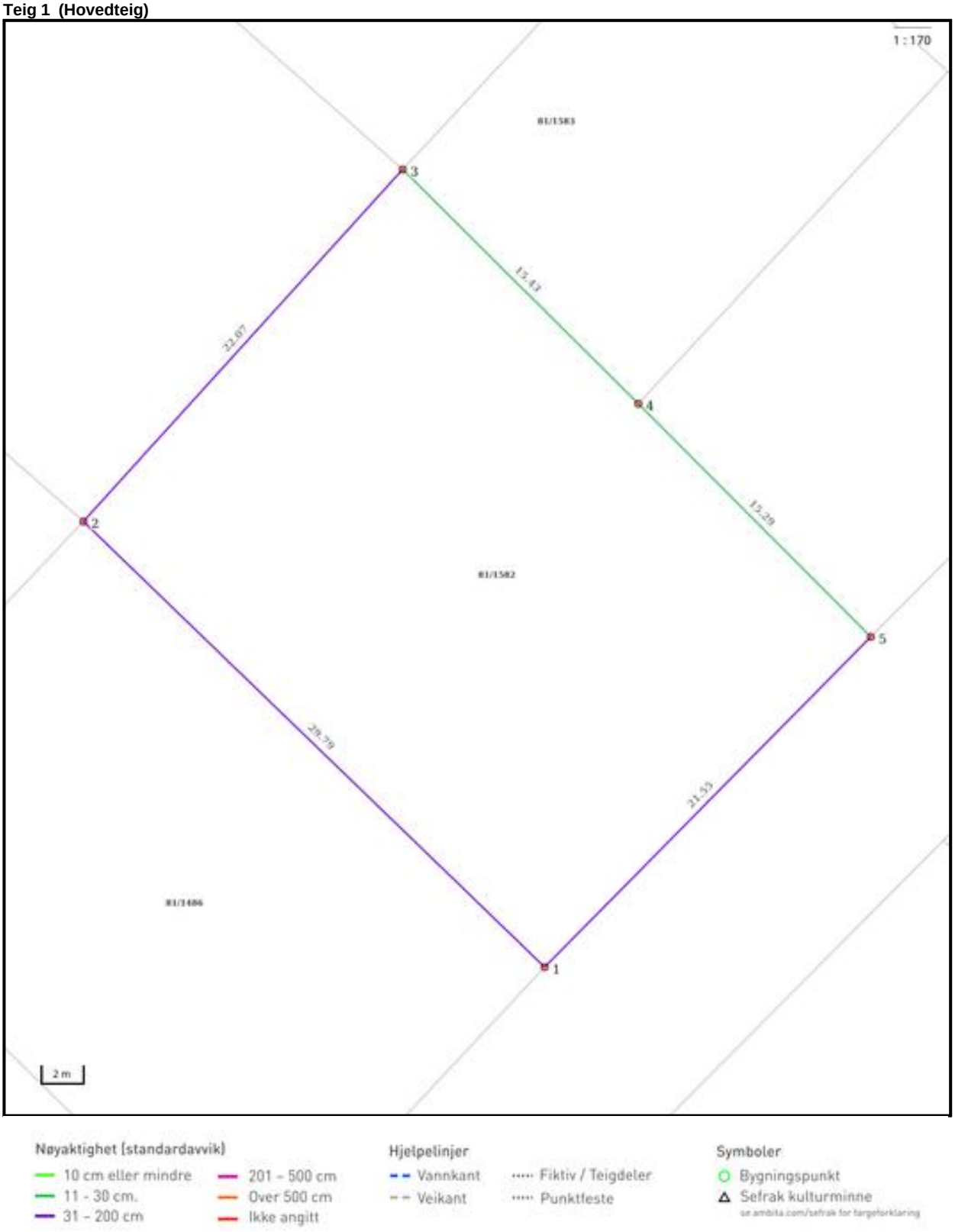
**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



**Teig 1 (Hovedteig)**



## Areal og koordinater

**Areal:** 660,20m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 648 561,62 | 614 968,45 | 29,79m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 100 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 2 | 6 648 580,28 | 614 945,23 | 22,07m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 100 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 3 | 6 648 597,90 | 614 958,52 | 15,43m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 648 588,06 | 614 970,41 | 15,29m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 5 | 6 648 578,26 | 614 982,15 | 21,55m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

(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.

Utskriftsdato: 26.02.2026

# 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.** | 81 | **Bruksnr.** | 1582 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Ole Bulls gate 33, 2000 LILLESTRØM | | | | | | | | |

## 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 | 15 916,98 kr |
| Feiing | 555,96 kr |
| Renovasjon | 4 920,00 kr |
| Vann | 11 217,50 kr |
| **Sum** | **32 610,44 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---:|---:|---|---:|---:|---:|
| Restavfall 140 liter | 25% | 1 stk | 4378.75 | 1/1 | 0 % | 4 378,75 kr | 729,80 kr |
| Feie- og tilsynsgebyr | 0% | 1 stk | 625.00 | 1/1 | 0 % | 625,00 kr | 104,16 kr |
| Målt forbruk vann | 25% | 125 $m^3$ | 39.59 | 1/1 | 0 % | 4 948,44 kr | 4 948,44 kr |
| Målt forbruk avløp | 25% | 125 $m^3$ | 57.10 | 1/1 | 0 % | 7 137,50 kr | 7 137,50 kr |
| -Fradrag innbetalt vann | 25% | -92 $m^3$ | 39.59 | 1/1 | 0 % | -3 642,05 kr | -3 642,07 kr |
| -Fradrag innbetalt avløp | 25% | -92 $m^3$ | 57.10 | 1/1 | 0 % | -5 253,20 kr | -5 253,23 kr |
| Fast gebyr vann bolig (15% mva) | 15% | 1 stk | 1183.00 | 1/1 | 0 % | 1 183,00 kr | 197,16 kr |
| Fast gebyr avløp bolig (15% mva) | 15% | 1 stk | 1665.00 | 1/1 | 0 % | 1 665,00 kr | 277,50 kr |
| A-konto vanngebyr (15% mva) | 15% | 239 $m^3$ | 43.69 | 1/1 | 0 % | 10 441,55 kr | 1 740,25 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A-konto avløpsgebyr (15% mva) | 15% | 239 $m^3$ | 75.21 | 1/1 | 0 % | 17 975,19 kr | 2 995,86 kr |
| Målt forbruk vann (15% mva) | 15% | 125 $m^3$ | 36.42 | 1/1 | 0 % | 4 552,56 kr | 4 552,56 kr |
| Målt forbruk avløp (15% mva) | 15% | 125 $m^3$ | 52.53 | 1/1 | 0 % | 6 566,50 kr | 6 566,50 kr |
| -Fradrag innbetalt vann (15% mva) | 15% | -92 $m^3$ | 36.42 | 1/1 | 0 % | -3 350,69 kr | -3 350,71 kr |
| -Fradrag innbetalt avløp (15% mva) | 15% | -92 $m^3$ | 52.53 | 1/1 | 0 % | -4 832,94 kr | -4 832,97 kr |
| | | | | | **Sum** | **42 394,61 kr** | **12 170,75 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.

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Ettertrykk forbudt.)
(Norsk mønster nr. 5824.)

Materialbilnaden sendt frayningsnemnda 22/10.55.

Rich. Andvord Bl. nr. 672. 6-54.

Ragnvald Eriksen
Lillestrøm.

LILLESTRØM BYGNINGSRÅD 252/55.

Lillestrøm Bygningsråd J. nr. 127/55

Innkommet 22/3.55.

J.nr._____

# Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

*Til*

*Bygningsrådet* i Lilestrøm

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. _____

Ole Bullsgt. gate nr. 33 aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

_____

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider _____

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) 55 000,-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger: § 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

| | | |
|---|---|---|
| Tomtens størrelse | ca. 680 | m² |
| Eldre bebyggelse areal | 0 | m² |
| Areal av nybygg | 67,5 | m² |
| Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) | 135 | m² |

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Samtl. grunnriss, snit og fasader, 1:100
Sit. plan, 1:500

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)

Fast grunn, leire

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

2 reklør 2½" drenering
5/4" vann
5" kloakk

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

Frittliggende

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

–

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

–

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

–

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Ligger til off. gate

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

–

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

–

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

–

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

–

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

Utv. trapp støpt i betong

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

Ingen

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

4,50 m.

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Tre, bindingsverk

Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

Grunnmur: treullplater

Yttervegger og etasjeskiller: steinull

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

Semenstein på 7/8" bordtak m/ 1 lag papp

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Bredde: 1,05 m.
Stigning: 19,6/20

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

Vanlig 2-löps loddpipe
Samtl. vent.kanaler over tak
Ovnsfyring

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Jfr. tegning
Lys: min. 1/10 av g.fl.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

Jfr. kjeller

§ 109. Klosetter:

2 stk. w.c.

§ 148. Innhegning:

Iflg. vedtektene

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Strömmen/Lillestrøm den 6.1. 19 55.

Ragnvald Eriksen
byggherre.

anmelder.

Sigurdsgt. 11
Lillestrøm
Adresse:

Adresse:

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

Opgis når byggetillatelse foreligger
ansvarshavende.

Adresse: Ragnvald Eriksen

Ole Bullsgate 33, 1½ etg. 2mannsbolig.

Ovenfornevnte sak ble behandlet i möte av Lillestrøm Bygningsråd den 14.oktober 1955.Sak nr. 252/55.

Vedtak:

Byggeanmeldelse av 6/1.55 med rettete tegninger på 1½ etasjes 2mannsbolig Ole Bullsgate 33 godkjennes med følgende forbehold og bemerkninger idet det er oppgitt at tilsagn på umiddelbar opparbeidelse av adkomst, vann og kloakk foreligger. W.C.rom skal ha vindu.

Byggeanmeldelsen må undertegnes av godkjent ansvarshavende, materialtildeling foreligge og byggetillatelseskort löses för arbeidet settes igang.

Eventuelle ulemper ved at arbeidet påbegynnes för adkomst, vann og kloakk for eiendommen er ferdig opparbeidet er kommunen uvedkommende.

Situasjonsplan som viser målsatt plasering av drenskom og septiktank må sendes inn.

Lillestrøm, den 17. oktober 1955.

Bygningssjefen Anmeldelsesgebyr kr.
Lillestrøm kontrollgebyr kr. 27.50 2/6.56.
Forlagt og trykt hos Aktr. Aadvard, Oslo.
R. Michelet. Tilsammen kr 27.50 betalt.
Lillestrøm Bygningsraad den

Gjenpart til ark.Hoberg.

**SKEDSMO KOMMUNE**
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

**POSTADRESSE**
Postboks 313 2001 Lillestrøm

**BESØKSADRESSE**
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

**SENTRALBORD**
66 93 80 00

**TELEFAX**
66 93 85 90

Gerd-Helen Lorentzen
Ole Bullsgate 33
2000 LILLESTRØM

| DERES REF: | VÅR REF: | SAKSBEHANDLER: | DATO: |
|---|---|---|---|
| | 2010/7471- 6 | Romana Funnemark, 66938449 | 15.12.2010 |

**Saksnr.:2010/7471**
**Vedtaksnr.(DS):10/1046**

## Tillatelse til tiltak - Riving av eksisterende og oppføring av en ny garasje - gnr 81 bnr 1582 Ole Bulls gate 33

| | |
|---|---|
| TILTAK: | Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m² |
| TILTAKETS ADRESSE: | Ole Bulls gate 33, 2000 LILLESTRØM |
| EIENDOM: | Gnr. 81 Bnr. 1582 i Skedsmo |
| TILTAKSHAVER: | Gerd Helen Lorentzen, Ole Bullsgate 33, 2000 LILLESTRØM |
| BRA (NS 3940): | 40 $m^2$ |
| BRA RIVING | 18 $m^2$ |

## VEDTAK

**Det gis tillatelse til mindre tiltak på bebygd eiendom med hjemmel i pbl. § 20-2 første ledd bokstav a.**
**Tiltakshaver har ansvaret for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter.**

Tillatelse gis på følgende vilkår:

- Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas jf. pbl. § 29-8
- Når tiltaket er ferdig skal det søkes om ferdigattest jf. pbl § 21-10 og SAK10 § 8-1.

**Gyldighet:**
Tillatelsen taper sin gyldighet hvis ikke arbeidet er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 21-9. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jf. plan- og bygningslovens § 20-2.

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

**SAKSUTREDNING**

**1. Bakgrunn:**
Søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-2 første ledd bokstav a, mottatt 08.10.10. Søknaden er gitt i eget skjema og med henvisning til vedlegg nr. C1-4, D-1 og E-1.

Referanse:
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, planident 1_01 med endringer fra 21.06.01 og 13.09.01.
- Tidligere byggesak, sak nr. 602/69.

**2. Tiltak:**
Tiltaket gjelder oppføring av en frittstående garasje som vist i vedlegg nr. E-1.
Garasje med grunnflaten på 42 m² er plassert 2 m fra usikker grense med eiendom gnr 81 bnr 1582 og 2 m fra grensen med eiendom gnr 81 bnr 1583. 2 meters avstand fra usikker grense ivaretar slingringsmonnet som ligger i en usikker grense. Eksisterende falleferdig garasje er revet.

Nabomerknad
Naboer/gjenboere er varslet. Det er innkommet merknad fra Alf Westgård, eier av Ole Bulls gate 35 B, i brev datert 07.10.10. Merknaden går i hovedsak ut på at oppsetting av garasje vil medføre at vedkommendes hage blir fullstendig innestengt og utsikt og sollys vil bli vesentlig redusert.

Tiltakshaver har kommentert merknaden i brev av 28.10.10 og 03.11.10.
Tiltakshaver ønsker å opprettholde plasseringen. Garasjen plasseres 2 m fra eiendomsgrensen mot nabo Alf Westgård, dvs. 1 m lengre fra enn det som er normalt for en garasje mindre enn 50 $m^2$. Plasseringen er godt innenfor gjeldende bestemmelser om avstand til nabogrense. Oppføring av garasje med denne størrelse og høyde vil ikke medføre større ulemper for nabo enn det som kan anses å være påregnelig i et boligområde som dette. Bygningsmyndighetene kan ikke se at ulempene for nabo er av en slik karakter at tiltakshavers ønsker ikke kan imøtekommes. Nabomerknaden tas ikke til følge.

Vilkårene for behandling etter pbl. § 20-2 første ledd bokstav a, anses oppfylt.

**3. Gebyr:**
Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Skedsmo kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken, herunder ansvarsrett, faktureres tiltakshaver og faktura med betalingsfrist 30 dager sendes samtidig med vedtaket. Dette iht. pbl. § 33-1 og SAK10 § 12-1 første ledd.

**4. Informasjon om matrikkelføring:**
Relevante bygningsdata og saksdata oppgitt i samband med byggesaksbehandling vil bli matrikkelført. Saksdata som matrikkelføres er saksnummer, tiltakshavere, sakens status og vedtaksdato. Bygningsdata som matrikkelføres er bygningstype, bygningsstatus, næringsgruppe, etasjeinformasjon, bruksenhetstype og bruksareal for bruksenhet og etasje. Det registreres opplysninger om nye bygninger. Nærmere info: http://www.statkart.no/nor/Matrikkel/
http://www.skedsmo.kommune.no/Hovedtema/Bolig-og-eiendom/Eiendomsregistrering/

**5. Konklusjon:**
Det gis tillatelse til tiltak jf. pbl § 20-2 første ledd bokstav a.

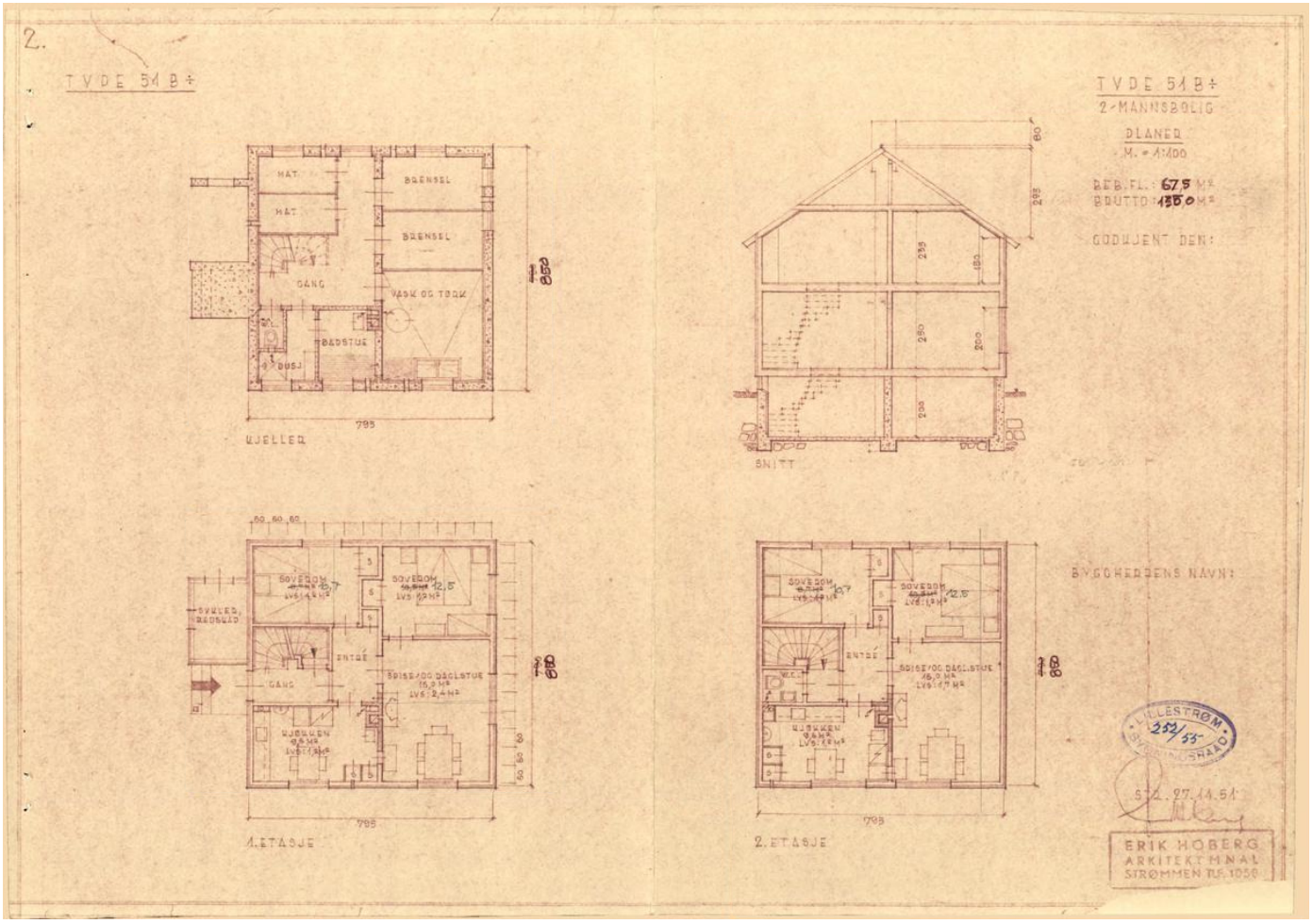
Med hilsen

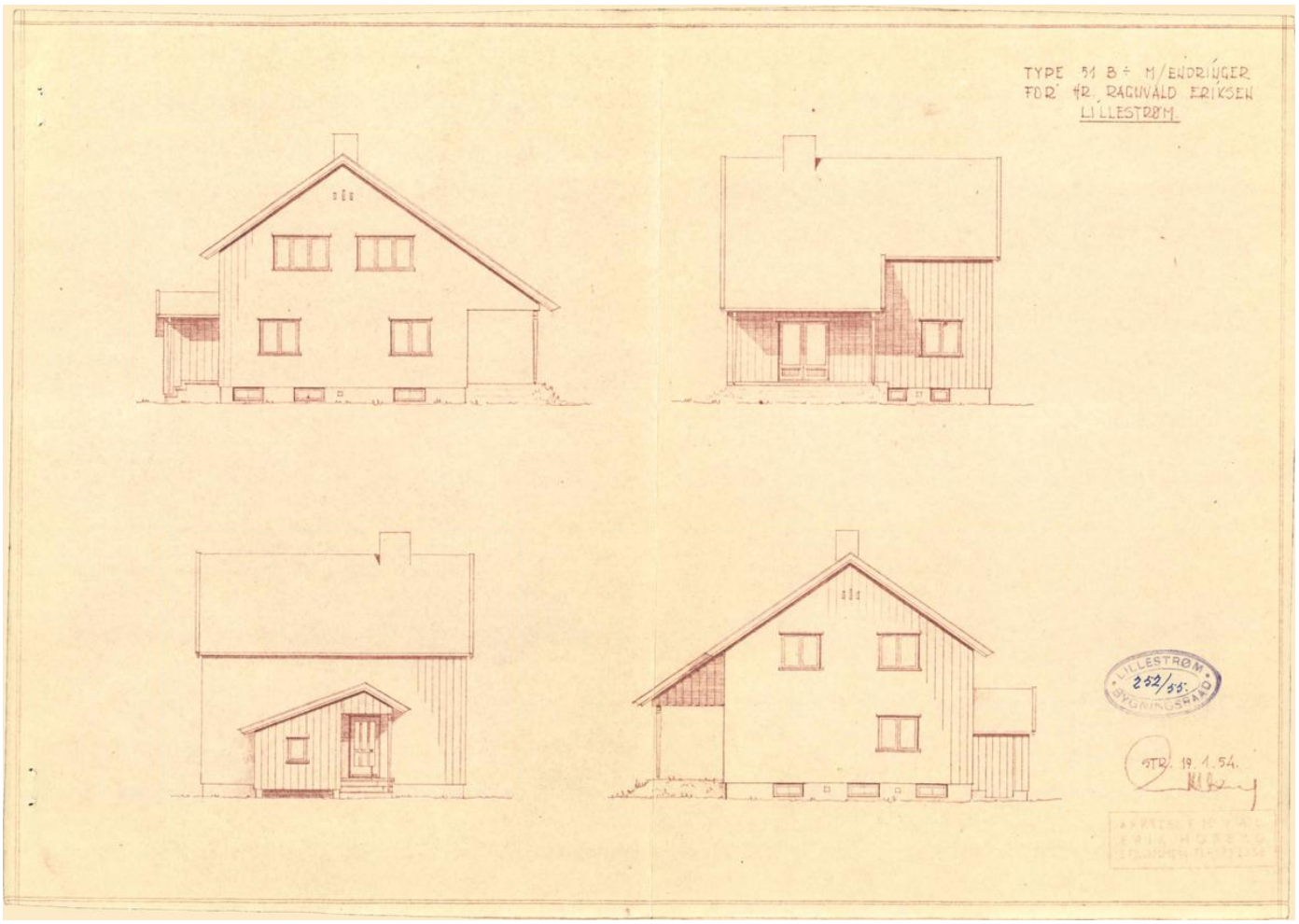
Romana Funnemark
overingeniør

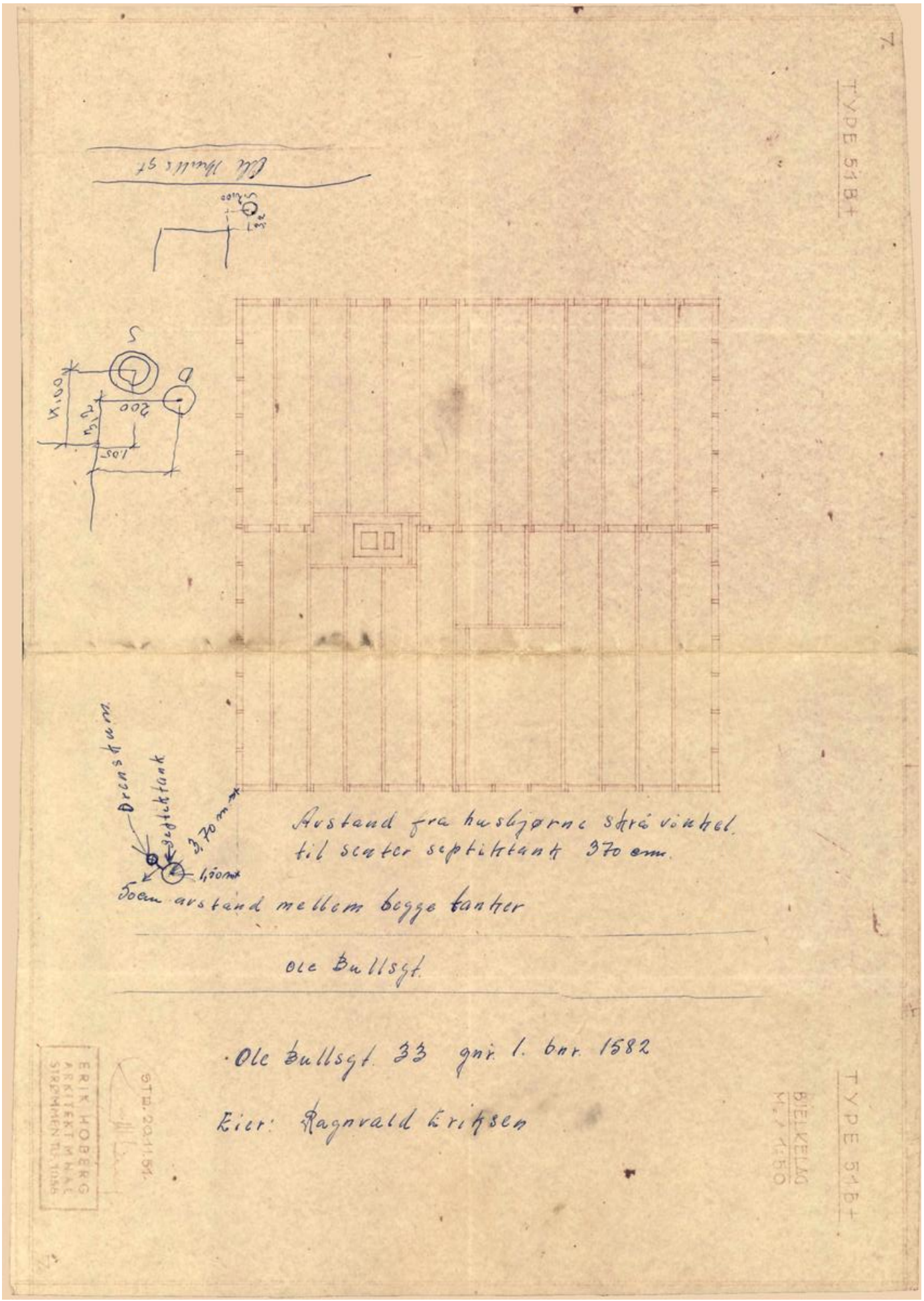
Godkjent og ekspedert uten underskrift

Vedlegg: Faktura

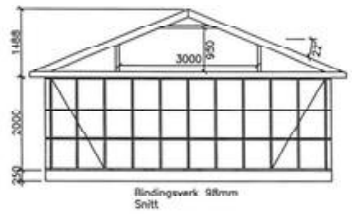
Kopi til:
Alf Westgård Ole Bullsgate 35 B 2000 LILLESTRØM

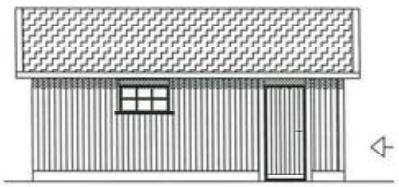

2.
TYDE 51 B÷
MAT
MAT
BRENSEL
BRENSEL
GANG
VASK OG TØRK
BADSTUE
DUSJ
850
795
KJELLER
TYDE 51 B÷
2-MANNSBOLIG
PLANER
M. = 1:100
BEB. FL.: 67,5 M²
BRUTTO: 135,0 M²
GODKJENT DEN:
60
295
295
180
280
300
300
SNITT
60 60 60
SOVEROM
SOVEROM
12,5
SVALER
ENTRE
GANG
SPISE/OG DAGLSTUE
WC
KJØKKEN
850
60
60
795
1. ETASJE
SOVEROM
SOVEROM
12,5
ENTRE
SPISE/OG DAGLSTUE
KJØKKEN
850
795
2. ETASJE
BYGGHERRENS NAVN:
LILLESTRØM
232/55
ERIK HOBERG
ARKITEKT MNAL
STRØMMEN TLF. 1050

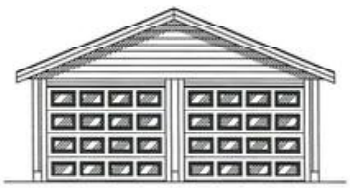

TYPE 51 B + M/ENDRINGER
FOR HR. RAGNVALD ERIKSEN
LILLESTRØM
LILLESTRØM
252/55
STR. 19.1.54.

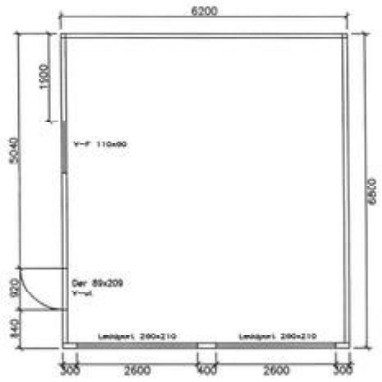

7.
TYPE 51B+
Elle Thulle's gt
S
D
Drenstrum.
Septiktank
370 cm
1,10 cm
Avstand fra husbygrne skrå vinkel til senter septiktank 370 cm.
Ole Bullsgt.
Ole Bullsgt. 33 gnr. 1. bnr. 1582
Eier: Ragnvald Eriksen
ERIK HOBERG
ARKITEKT M.N.A.L.
SIRDMMEN TLF. 7088
BJELKELAG
TYPE 51B+

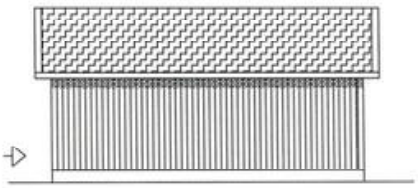
E-1

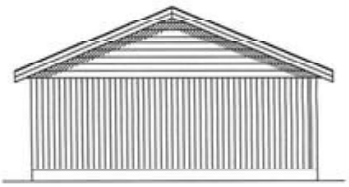








| | | | |
|---|---|---|---|
| IGLAND GARASJEN | Byggherre: Gerd-Helen Lorentzen | | |
| IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD | | | Konstr/tegnet: LLM |
| Gnr: 81 Bnr: 1582 | | Ordrenr: 11422 | Takvinkel: 22° | Dato: 27.09.10 |
| A6 | Målestokk: 1:100 | Tlf: 37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@igland.no | Tegningsnr: 6268a6ss |

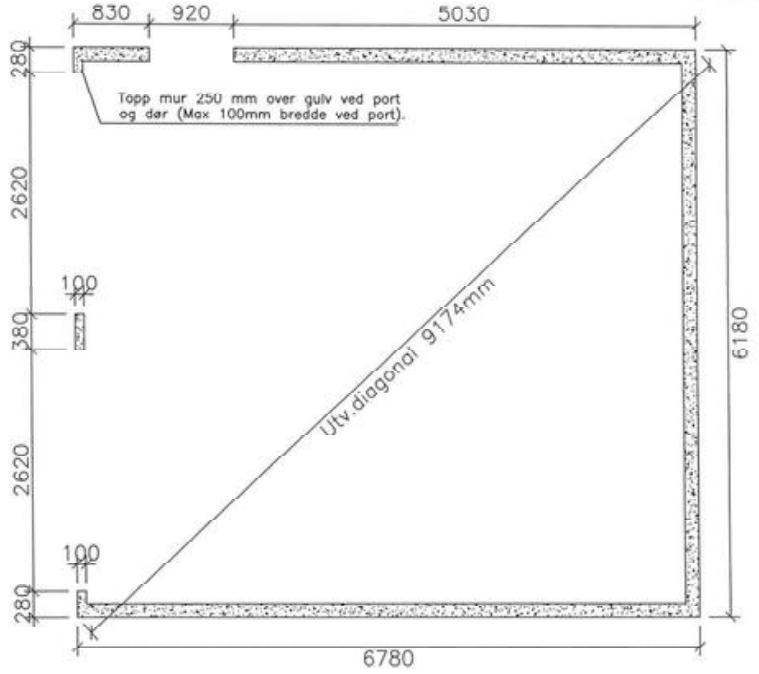
Tegningen er Igland Industrier AS' s eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

E-2

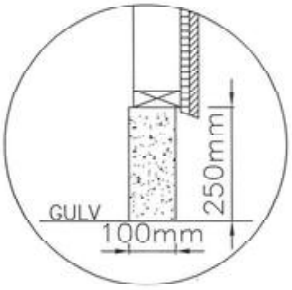
## RINGMURSTEGNING:

Garasje med standard porthøyde 209 cm skal ha en ringmur med høyde 250 mm over ferdig gulv ved portåpning (normalt 1 skift Leca).
For garasjer med ekstra inngangsdør gjelder de samme krav til ringmurshøyde i åpningen - 250 mm over gulv.
Brukes Leca-blokk **må murens bredde i side- og bakvegg** være min. 150 mm for å gi stabilitet. Benyttes det støpt og armert ringmur i betong kan bredden være 100 mm.
Innstikk mot portåpning og evt. mur for fremskutt front skal ha maks bredde 100 mm.
**OBS!!** Det må være min. 100 mm plass på baksiden av innstikk ved port for få montert port-skinnene.

Garasjer med annen porthøyde enn nevnt over - trenger normalt også høyere ringmur. Sjekk Leca håndbok og undersøk krav til dimensjonering og armering for å gi muren tilstrekkelig styrke og stabilitet.




## DETALJ AV MUR VED PORT




| | | | |
|---|---|---|---|
| IGLAND GARASJEN | Byggherre: Gerd-Helen Lorentzen | | |
| IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD | | | Konstr/tegnet: LLM |
| Gnr: 81 Bnr: 1582 | Ordrenr: 11422 | Tekn/rkel. 229 | Dato: 27.09.10 |
| A6 | Målestokk: 1:50 | | Tegningsnr: 6268a6ss |

Tegningen er Igland Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremfølges.

Dnr. 4944/69. Dagbokført 30/9 1969.

# E R K L Æ R I N G

## VEDRØRENDE MINSTEAVSTAND TIL NABOGRENSE

Undertegnede eier av gnr. ..1..... bnr. 1583..... i Skedsmo gir herved eier av gnr. ..1..... bnr. ..1582.... i Skedsmo tillatelse til å oppføre ...Garasje..... i en avstand av ..1..... meter fra vår felles eiendomsgrense.

Jeg forplikter meg og senere eier til ikke å bygge nærmere dette bygg enn for samme avstand mellom bygninger som følger bygningslovens bestemmelser og vedtekter, jfr. bygningslovens § 70 og byggeforskrifter.

Denne erklæring blir å tinglyse som hefte på gnr. ..1..... bnr. ..1582..... i Skedsmo, og kan ikke avleses uten Skedsmo Bygningsråd samtykke.

.....Lillestrøm... den 29/9 1969

Bjarne Grønlund .....

Gunnar Ottesen .....



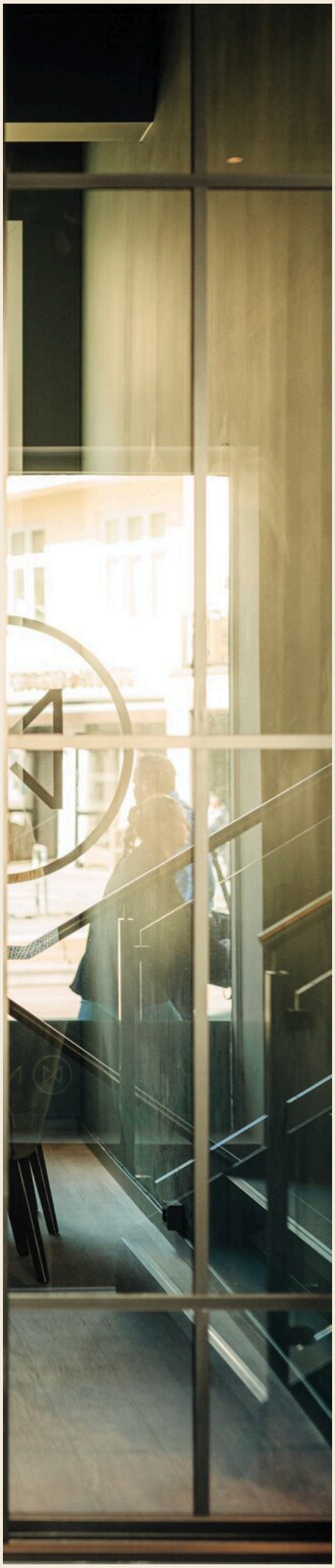
Velkommen til

# Nordvik Lillestrøm

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

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

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

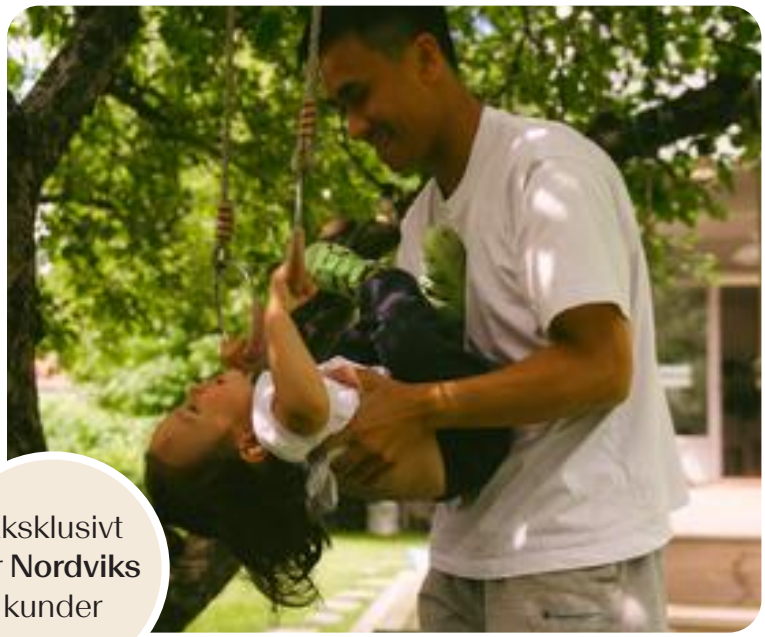


Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
**482 86 852**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0095/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ole Bulls gate 33 2000 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 1582 (ideell andel 1/1) / Gnr 81, bnr 20 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


**Martin Eilertsen**

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