

Magnus' gate 24



Velkommen til

Magnus' gate 24



Salgsoppgaven produsert 23. september 2025

Vigernes

Unik, påkostet og stilfull villa fra 2016 - Stor, eksklusiv og innholdsrik - En helt rå enebolig som bare må oppleves!

Prisantydning	25 000 000,-
Omkostninger	626 350,-
Totalpris	25 626 350,-
BRA-i	362 kvm
Totalt BRA	412 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	2016

Ansvarlig megler	Jonas A. Winje
Telefon	975 99 571
E-post	j.winje@nordvikbolig.no
Megler	Kenneth Andreassen
Telefon	938 63 126
E-post	k.andreassen@nordvikbolig.no







Kort fortalt om Magnus' gate 24

Velkommen til Magnus' gate 24 - en unik, stor og stilfull perle av en enebolig fra 2016. Her er det ikke spart på noe, og boligen kan sies å være noe av det råeste som ligger ute for salg i Lillestrøm i dag!

Beliggenheten er barnevennlig og attraktiv, og rundt huset er det rikelig med trygg boltreplass for liten og stor. Bilene parkeres i en garasje på ca. 50 kvm med lader, og gode solforhold nytes til det fulle på to takterrasser og på en terrasse ved kjøkkenet.

Boligen fremstår med påkostede løsninger, smakfulle materialvalg og innholdsrik planløsning. Her er det vannbåren gulvvarme i alle rom, Sonos lydanlegg, Smarthus SENSIO og plassbygde innredninger. Det er stue, stort, lekkert kjøkken, luftig tv-stue og et kinorom, og hvert av de fire soverommene har eget bad og garderoberom.

Arealer og innhold

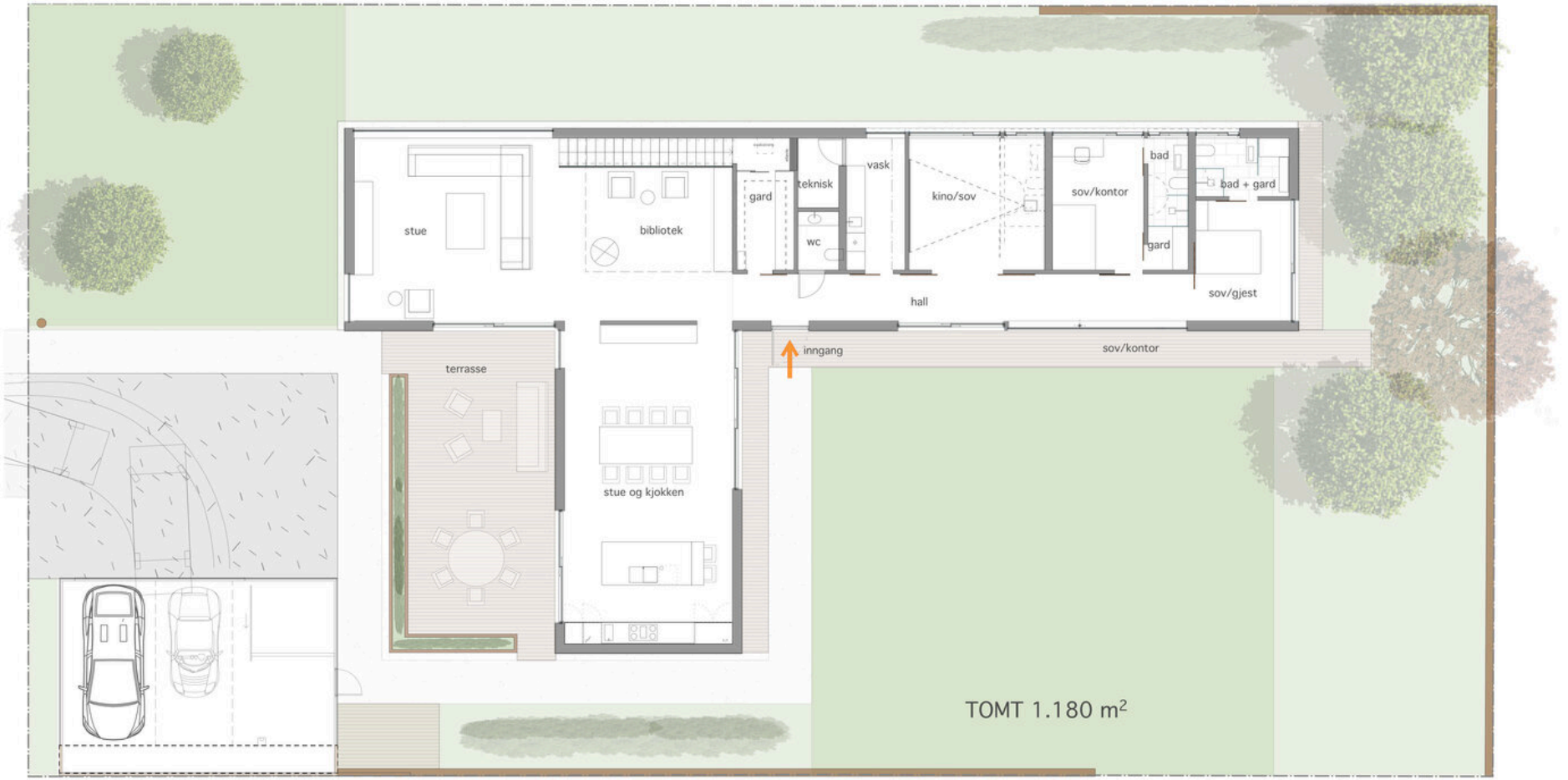
BRA-i:	362 kvm
BRA-e:	50 kvm
Totalt BRA:	412 kvm
TBA:	144 kvm

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 239 kvm. Entré, kjøkken, stue, garderobe, toalettrom, vaskerom, teknisk rom, TV-stue, 2 soverom og 2 bad.
Total BRA: 239 kvm.
TBA: 42 kvm. Markterrasser.

2. etasje:
BRA-i: 123 kvm. Gang, 2 soverom, garderobe, 2 bad og stue.
Total BRA: 123 kvm.
TBA: 102 kvm. Takterrasser.

Frittstående garasje
2. etasje:
BRA-e: 50 kvm. Garasje
Total BRA: 50 kvm.



VILLA MAGNUS GATE 24

ENEBOLIG PLAN 1 ETASJE

Forklaring av bilde/rommet



VILLA MAGNUS GATE 24

ENEBOLIG PLAN 2 ETASJE

Forklaring av bilde/rommet





Magnus' gate 24

1. etasje




































NETFLIX























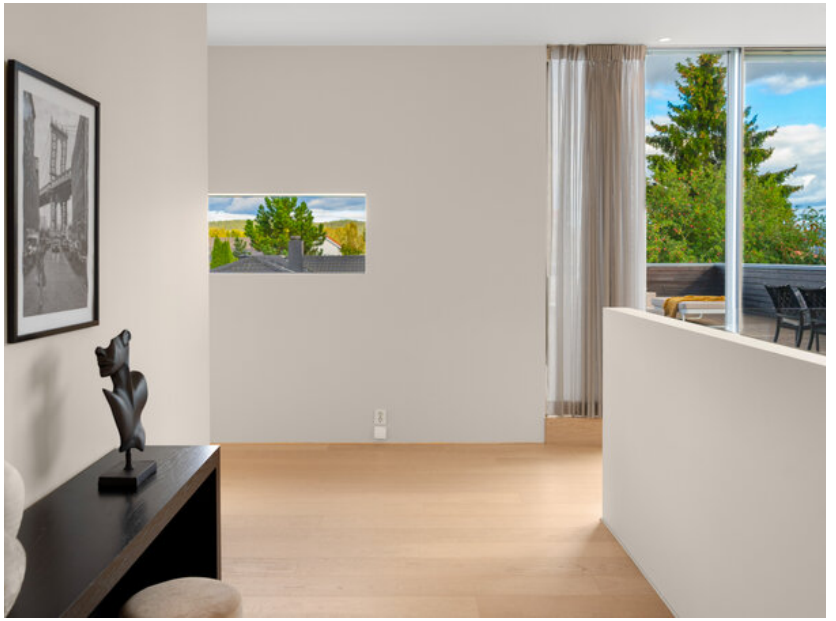
Magnus' gate 24

2. etasje



















































Informasjon

Magnus' gate 24

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0143/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Magnus' gate 24, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 696 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Yaroslav Medvedev-Taraldset

Kjøpesum og omkostninger
25 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
625 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
626 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
645 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
25 626 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
25 645 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2016

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 362 kvm
BRA-e: 50 kvm
Totalt BRA: 412 kvm
TBA: 42 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 239 kvm. Entré, kjøkken, stue, garderobe, toalettrom, vaskerom, teknisk rom, TV-stue, 2 soverom og 2 bad.
Total BRA: 239 kvm.
TBA: 42 kvm. Markterrasser.

2. etasje:
BRA-i: 123 kvm. Gang, 2 soverom, garderobe, 2 bad og stue.
Total BRA: 123 kvm.
TBA: 102 kvm. Takterrasser.

Frittstående garasje
2. etasje:
BRA-e: 50 kvm. Garasje
Total BRA: 50 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdagen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Garasjen har ett gulvareal på ca 53m2. Selger opplyser at de ytterste 50-100cm mot nabo ikke anses som en del av garasjen areal da det er takutsikk og levegg og at det foreligger godkjennelse fra kommunen og nabo på denne utførelsen.

Innhold

1. etasje: Entré, garderobe, wc-rom, vaskerom, teknisk rom, 2 bad/wc, 2 soverom, kinorom, kjøkken og stue.
2. etasje: Gang, tv-stue, 2 bad/wc, garderobe og 2 soverom.

Standard

Kort fortalt om Magnus' gate 24;
- Stilfull, unik og påkostet enebolig
- Huset er oppført over 2 etasjer i 2016
- Stor villa med familievennlig løsning
- Særegent med stilfull arkitektur
- Garasje på 50 kvm med elbillader
- Stor, inngjerdet hage med boltreplass
- Sydøstvendt terrasse på ca. 42 kvm
- Nordvendt takterrasse på ca. 43 kvm
- Østvendt takterrasse på ca. 59 kvm
- Kameraovervåket inngangsparti
- Vannbåren gulvvarme i hele huset
- Balansert ventilasjon i begge etasjer
- Stor stue, kinorom og luftig tv-stue
- Lekkert, påkostet og velutstyrt kjøkken fra Alno
- 4 bad/wc, et wc-rom og et vaskerom
- 4 soverom med bad og garderobe
- Vinduer fra gulv til tak uten terskler.
- Himlingshøyde ca 3 meter.

Entré
Eneboligen har et stilfullt, inngangsparti med støpt adkomst. Inngangsdøren er utstyrt med Doorbird – en fjernstyrt løsning for åpning av døren. Det er montert kameraovervåking ute og ved innganger fra innsiden, samt sensorer og alarm ved alle dører og soner.

Vel inne blir vi ønsket velkommen i en lys og fin entré med hvitmalte, glatte vegger, downlights i høy himling og enstavs parkett på gulv med vannbåren gulvvarme. Yttertøyet ryddes enkelt bort i en tilliggende, innredet garderobe, og entreen ligger i hendig tilknytning til et separat wc-rom.

Kjøkken
Kjøkkenet har et smakfullt, påkostet og tidsmessig design med gode benkeflater,

plassbesparende løsninger og rikelig med oppbevaringsplass.
Kjøkkeninnredningen fra Alno er som tatt ut av et anerkjent interiørmagasin, og har sorte og hvite fronter i fin kontrast. Kjøkkenet er kvalitetsmessig utstyrt med høykvalitets integrerte hvitevarer som vinskap, oppvaskmaskin og stekeovn fra Miele, Kueppersbusch induksjonstopp og Liebherr kjøle- og fryseskap.

Ved kjøkkenøya er det en barløsning med spiseplass for to, og det store kjøkkenet har videre utmerket plass til å samle både familie og gjester rundt et stort langbord. Lyse overflater fremhever det lyse, hellimte parkettgulvet, og rommet har downlights i himlingen og vannbåren varme i gulvet. Fra kjøkkenet er det utgang til en sydøstvendt terrasse på ca. 42 kvm med gode solforhold.

Stue
Stuens unike utforming med spennende vinkler, store vindusflater og majestetisk takhøyde gjør rommet til husets naturlige samlingspunkt. Dagslyset som strømmer inn gjenspeiles fint i de hvitmalte overflatene, og på gulvet er det lagt enstavs, hellimt parkett over vannbåren gulvvarme. Stuen har stilfull belysning i form av downlights, og det er montert trådløse og innfelte høyttalere - alt tilkoblet SONOS lydanlegg.

Kinorom og loftstue
I tillegg til den store, luftige stuen har boligen en herlig tv-stue i andre etasje og et romslig kinorom i første etasje. Dette er kjærkomne elementer for storfamilien, og byr på mye ekstra boltreplass for både stor og liten. Kinorommet er i dag utstyrt med lerret, laserprojektor, høyttalere og forsterker som kan følge salget etter avtale.

Tv-stuen i andre etasje har store skyvedører i glass fra gulv til tak ut til en nordvestvendt takterrasse på ca. 43 kvm. Skyvedørene dekker hele endeveggen, og fjerner skillet mellom inne og ute ved enkle grep.

Bad/wc, wc-rom og vaskerom
Boligen inneholder fire bad/wc, et wc-rom og et vaskerom. Hvert bad ligger i suiteløsning med ett av soverommene, og innbyr til egentid og velvære med delikate farger og kvalitetsbevisste material- og interiørvalg.

Det største badet har adkomst fra hovedsoverommet i andre etasje, og har lekker innredning med to toppmonterte servanter, veggmonterte armaturer og to doble, plassbygde speilskap med belysning. I tillegg til et moderne badekar har badet et vegghengt toalett og en innglasset dusjnisje med regnfallsdusj.

De andre tre soverommene har arealeffektive og moderne bad med stilfull innredning, og alle badene har vegghengt toalett og en stor dusjnisje med regnfallsdusj. I hendig tilknytning til entreen i første etasje er det et separat wc-rom med vegghengt toalett, servantseksjon, speil og god belysning.

Vaskerommet ligger i første etasje, og har hvitmalte vegger og rødoransje gummifliser på gulv med gulvvarme. Innredningen har hvite, glatte fronter og består av takhøye overskap, et høyskap og to underskap, samt en rødoransje benkeplate med matchende kum. Under benken er det opplegg og plass for både vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom og garderobe
Det er fire gode soverom i eneboligen – to i hver etasje. Alle soverommene ligger i suiteløsning med eget bad og garderobe, og det er utmerket plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.
Lysmalte overflater fremhever gylne parkettgulv, og dagslyset strømmer inn via store vinduer på hvert rom.

Innerdørene i eneboligen er takhøye skyvedører i gyllen laminert tre, og det er utbredt bruk av downlights i himlingene. Garderoberommene er praktisk innredet, og boligen har for øvrig lagringsplass i garasjen.

Parkering

Det er parkering i en frittliggende garasje og på en stor, asfaltert gårdsplass. Garasjen er på ca. 50 kvm, og har elbillader og motorisert leddport. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Garasjen har ett gulvareal på ca 53m2. Selger opplyser at de ytterste 50-100cm mot nabo ikke anses som en del av garasjen areal da det er takutsikk og levegg og at det foreligger godkjennelse fra kommunen og nabo på denne utførelsen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Prosjektkontoret Romerike AS, søkt og tettet lekkasje bad - barnerom 2 etasje. Reklamasjonsarbeid. August 2025.
- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Prosjektkontoret Romerike AS, søkt og tettet lekkasje bad - barnerom 2 etasje. Reklamasjonsarbeid. August 2025.
- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Prosjektkontoret Romerike AS, detaljtegninger ved nybygg, 2016.
- 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: ESSelektro, byttet ut noen LED-lamper utvendig, august 2025.
- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroexperten AS, montert i garasje, 2022.
- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Se punkt 1.1. Barnebad 2. etasje.
- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Mindre sprekker i pusset fasade, reparert august 2025.
- Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja. Beskriv: Byttet defekt utvendig del varmepumpe. Februar 2022. April 2025 økt sikringskurs til utedel-varmepumpe. 5-års reklamasjonsrett på utedel-varmepumpe fra februar 2022, og 6-års varmepumpeforsikring fra februar 2022. Se informasjon fra Thermia Garanti / ETAB Energi & Teknikk AS. Arbeid og levering var garantiarbeid fra Prosjektkontoret Romerike AS. Kvitteringer vedlegges.
- Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen? Ja. Beskriv: Drivhus er ikke byggesøkt. Drivhus vil overgått tillatt utnyttelse om den er søknadspliktig.
- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: Tidligere eier er byggmester og har valgt løsninger som ikke tilfredstiller TEK-10; Bad er terskelfrie, herunder er det ikke etablert terskel på minimum 15 mm på alle bad. Terskel kan ettermonteres om det er ønskelig. Håndløper kun på en side i trapp (kan ettermonteres). Sluk i vegg i tre av fire bad (ble senere lovlig i TEK-17).

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det

foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

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

Byggemåte: Enebolig over 2 etasjer. Støpt såle mot grunn. Yttervegger oppført i bindingsverk, kledd utvendig med liggende kledning samt veggflater med murpuss på plater. Flattak antatt tekket med takpapp/membran.

Takhøyde: Ca. 295 cm målt i 1. etasje. Ca. 290 cm målt i 2. etasje.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Bad - Soverom 1 - 1. Etasje - Overflate gulv: TG2 settes på grunn av bom/løs flis under flis i gangsonen.

Bad - Soverom 2 - 1. Etasje - Overflate gulv: TG2 settes fordi det ikke er mulig å inspisere, og det heller ikke er fremlagt dokumentasjon på membranoppkant bak terskellist.
10.3.2Vaskerom - Overflate gulv: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Energi og oppvarming

Energimerking

A - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er

riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Eneboligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i alle rom. Det er klargjort for montering av gasspeis på kjøkkenet. Det er dobbelt balansert ventilasjonsanlegg, ett for hver etasje. Sikringsskapet har automatsikringer, og boligens varmtvannsbereder fra 2015 rommer ca. 200 liter.

Boligen har Smarthus SENSIO, en appstyrt løsning som kontrollerer varme, lys og screens. En luft-til-vann varmepumpe, Thermia iTEC Eco 16, leverer gulvvarme og varmtvann, og er tilkoblet Borø TIP-100L/A buffertank (102 L). Det er installert trådløse og innfelte høyttalere i deler av boligen, og alt er tilkoblet SONOS lydanlegg.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 25.000 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 401,-pr. 2025

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år;
- Mat/restavfall 140 liter, kr 4 920,00
- Feie- og tilsynsgebyr kr 556,00
- Fast gebyr vann bolig, kr 1 178,52
- Fast gebyr avløp bolig, kr 1 447,16
- A-konto vanngebyr, kr 6 264,33
- A-konto avløpsgebyr, kr 9 035,50

Totalt kr 23 401,51

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 17.740,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 695,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber kr 829,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 10 926,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 6 447 924,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 15 639 892,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF Forsikring
Polisenr: 2406552

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 179 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger i en rolig gate, godt tilbaketrukket fra byens puls, men likevel bare en kort spasertur unna sentrumskjernen. Tomten på 1180 kvm er flat, solrik og pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker, asfaltert gårdsplass og støpte adkomststier. Det er rikelig med boltreplass i en stor, inngjerdet hage, og de høye, tette gjerdene sørger også for lune og usjenerte forhold.

De gode solforholdene kommer til sin rett på to takterrasser og på en terrasse ved kjøkkenet. Sistnevnte er på ca. 42 kvm, og ligger inntrukket og usjenert til med sydøstvendt orientering. Terrassen har mørkbeiset dekke og plassbygde blomsterkasser, og på husveggen er det montert moderne utebelysning. Takterrassene har adkomst fra gangen og tv-stuen i andre etasje, og måler henholdsvis ca. 43 kvm og 59 kvm. Den største takterrassen er østvendt, og den andre vender mot nord.

På den største takterrassen er det opplegg for vann, strøm og avløp, så her ligger alt til rette for å etablere utekjøkken om ønskelig. Begge takterrassene er klargjort for installering av høyttalere, og langs husveggen i hagen er det utekran med både varmt- og kaldtvann. Huset er godt isolert med ekstra isolasjon i grunn og tak, og flere vinduer er utstyrt med screens for å regulere temperaturen effektivt etter ytre faktorer.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i en rolig gate, i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Vigernes i Lillestrøm kommune. Ca. 300 meter unna ligger nærmeste barnehage, og ca. 170 meter bort i gaten ligger barneskolen. Sentrumskjernen nås på en liten rusletur, og fra sentrum bruker toget kun 10 min til Oslo og 12 min til Oslo lufthavn.

I nærområdet ligger Sørumsparken, som er en liten idyll med lekeplass, benker, gazebo, trær og fine plenområder med mer. St. Sunnivas plass ligger også i nærheten og er en liten perle hvor det legges skøyteis om vinteren.

Ikke langt fra eiendommen ligger Lillestrøm idrettspark med blant annet Skedsmohallen, Romerike friidrettsstadion, LSK-hallen og Lillestrøm Tennishall. Det er også gangavstand til Åråsen stadion, samt kort gåtur til Lillestrøm golfklubb og Sørum fritidsgård.

I tillegg til kjøpesenter og koselige handlegater, har Lillestrøm et flott kulturhus, moderne kino og et mangfold av restauranter, kafeer og uteliv. På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer. Byfesten er et av årets høydepunkter, da kryr det av mennesker i hele sentrum, og kjente musikere

underholder på en av mange scener.

Legg gjerne turen ned til Nitelva, hvor det er koselige, opplyste turstier langs elvebredden. Knyt på deg joggeskoene og nyt Lillestrøms mange kultursatsninger på veien. Noen kilometer opp finner du Nebbursvollen friluftsbad, byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m. For den som er glad i vintersport er det lysløyper, alpinanlegg og merkede turstier i områdene rundt byen, kun få minutter med bil fra boligen.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Meny, Kiwi og søndagsåpen Bunnpris. Coop Obs Hypermarked er også et populært handlested i kommunen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lillestrøm Torv og de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum et rikt og variert utvalg av butikker. Det er for øvrig kort vei til Strømmen Storsenter, samt Triaden og Metro på Lørenskog.

Offentlig kommunikasjon
Området byr på offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Roald Amundsens gate, som ligger ca. 2 min gange fra boligen. Det tar under 8 min å sykle til Lillestrøm stasjon, hvor toget har en reisetid på ca. 10 min til Oslo S og ca. 12 min til Oslo lufthavn. Med bil fra eiendommen tar det ca. 9 min til Strømmen, 12 min til Lørenskog, 23 min til Oslo S og 27 min til Oslo lufthavn.

Skoler og barnehager
Fra eiendommen er det gangavstand på ca. 170 meter til Vigernes barneskole og ca. 2,6 km til Sophie Radich ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lillestrøm og Skedsmo videregående, samt et godt utvalg av barnehager. OsloMet storbyuniversitet har avdeling på Kjeller.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.05.2025.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område regulert til boligbebyggelse nåværende i henhold til kommuneplan, og nærliggende områder er regulert til samme formål og tjenesteyting nåværende. Det fremkommer faresone på eiendommen i kommuneplan angående H320 - Flomfare.

Eiendommen berøres ikke av reguleringsplan. Det er p.t. ingen reguleringsplanforslag som berører eiendommen.

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i kart og gjeldende regulering, benytt gjerne: https://lillestroem.kommunegis.no/. Konferer megler ved spørsmål.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/81/696:
20.10.2003 - Dokumentnr: 17866 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra Skedsmo kommune. Ifølge tinglyst erklæring skal eiendommen gnr. 81 bnr. 2507 ha rett til kjørevei i 4 meters bredde over denne eiendommen (det gjøres oppmerksom på at disse to eiendommene senere er blitt sammenslått til én tomt, nærmere bestemt 24.09.2014). Erklæring følger vedlagt salgsoppgave.

12.09.2014 - Dokumentnr: 770996 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder garasje. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Ifølge tinglyst erklæring om midlertidighet er til enhver tids hjemmelshaver av eiendommen forpliktet til å umiddelbart fjerne eller forandre garasje på kommunens forlangende uten erstatning eller vederlag dersom garasjen kommer i konflikt med fremtidige veiutvidelser eller andre veiprosjekter. Erklæring følger vedlagt salgsoppgave.

01.10.1925 - Dokumentnr: 800097 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr: 3205 Gnr: 81 Bnr: 246

07.01.1927 - Dokumentnr: 800001 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr: 3205 Gnr: 81 Bnr: 785

28.06.1960 - Dokumentnr: 102094 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr: 0231 Gnr: 81 Bnr: 1799. Eiendommen er gategrunn.

25.04.1963 - Dokumentnr: 101420 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr: 3205 Gnr: 81 Bnr: 1919

14.12.1984 - Dokumentnr: 108906 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr: 3205 Gnr: 81 Bnr: 2335

20.01.2003 - Dokumentnr: 946 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr: 0231 Gnr: 81 Bnr: 2508

24.09.2014 - Dokumentnr: 811412 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr: 0231 Gnr: 81 Bnr: 2507

01.01.2020 - Dokumentnr: 1158482 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 0231 Gnr: 81 Bnr: 696

01.01.2024 - Dokumentnr: 174783 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 3030 Gnr: 81 Bnr: 696

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med Gnr:81 Bnr:246 i Lillestrøm kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og

kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å

benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 125 000,-
Grunnpakke kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 227 490,- 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

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 24. september 2025

Ansvarlig megler

Jonas A. Winje, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97599571

Megler

Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Magnus' gate 24

Magnus' gate 24

Nabolaget Roald Amundsens gt./Vigernes - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.)	571 elever, 24 klasser	1 min / 0.1 km
Volla skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	6 min / 2.5 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	508 elever, 29 klasser	7 min / 3.1 km
Stav skole (8-10 kl.)	423 elever, 16 klasser	10 min / 4.6 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	389 elever, 16 klasser	10 min / 5.1 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	21 min / 1.9 km
Skedsmo videregående skole	1000 elever	6 min / 2.9 km

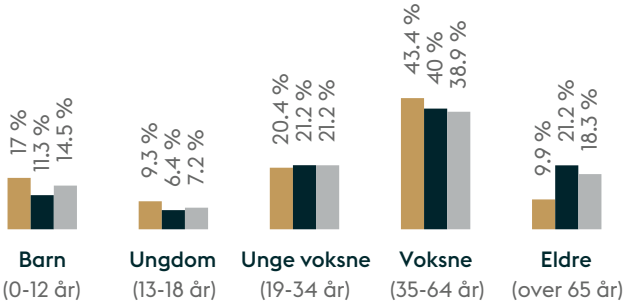
Offentlig transport

Roald Amundsens gate	Linje 320, 470, 480, 490	2 min / 0.2 km
Lillestrøm stasjon	Totalt 10 ulike linjer	18 min / 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min / 21.9 km
Oslo Gardermoen		27 min

Barnehager

Lillestrøm barnehage (1-5 år)	99 barn	5 min / 0.4 km
Lillehagen Fus barnehage (1-5 ...	82 barn	10 min / 0.9 km
Måsan barnehage (1-5 år)	54 barn	18 min / 1.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Roald Amundsens gt./Viger	1.815	751
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Vigernes skole	3 min
Lillestrøm Idrettspark	15 min
EVO Lillestrøm	14 min
Fresh Fitness Lillestrøm	17 min

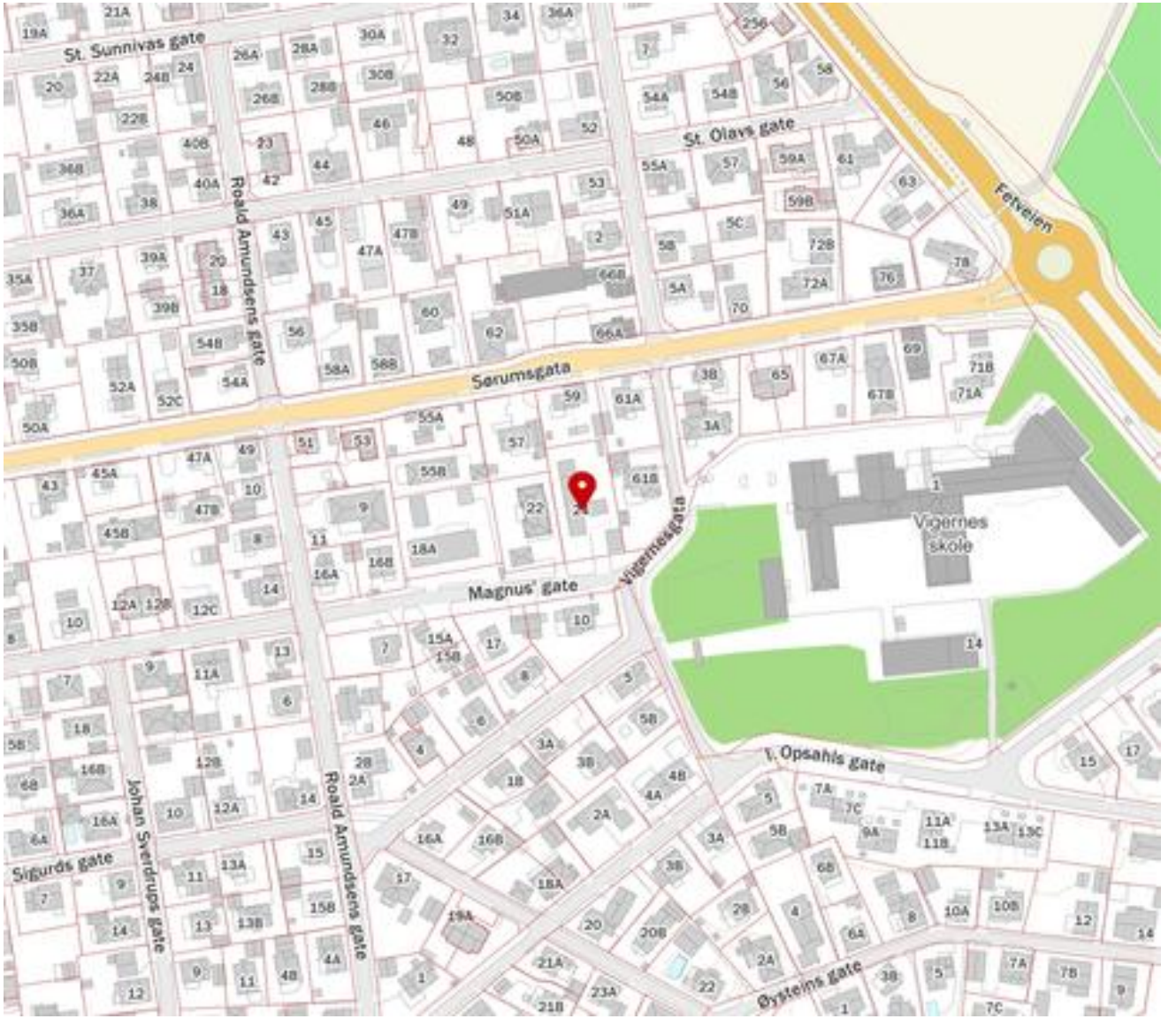
«Hyggelige og trivelige folk»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Magnus gate 24
2004 Lillestrøm



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
30	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 23/09/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:81, Bnr: 696
Hjemmelshaver:	Tor Taraldset
Tomt:	1180 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2016
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.08.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Yaroslav Medvedev-Taraldset
Tilstede under befaringen:	Yaroslav Medvedev-Taraldset
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3

OM TOMTEN:
Tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Asfaltert inngangsparti med biloppstillingsplasser og frittstående garasje. Uteområde med plen, terrasse og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 2 etasjer. Støpt såle mot grunn. Yttervegger oppført i bindingsverk, kledd utvendig med liggende kledning samt veggflater med murpuss på plater. Flattak antatt tekket med takpapp/membran.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normal stand med naturlig brukslitasje på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser i deler av entré, toalettrom og samtlige bad. Teppegulv i garderobe i 1. og 2.etasje. Gummifliser på vaskerom. Hellimt parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på deler av badene. Malte slette flater, tapet og glassflater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Av vesentlige endringer informerer selger om ny utemodul for varmepumpe i 2022.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	239			42	233	6
2.Etasje	123			102	123	
SUM BYGNING	362			144	356	6
SUM BRA	362					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		50				
SUM BYGNING		50				
SUM BRA	50					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
1.Etasje: Entré, Kjøkken, Stue, Garderobe, Toalettrom, Vaskerom, Teknisk rom, TV-Stue, 2 Soverom, 2 Bad
2.Etasje: Gang, 2 Soverom, Garderobe, 2 Bad, Stue

BRA-e:
Garasje

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdagen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Garasjen har ett gulvareal på ca 53m2. Selger opplyser at de ytterste 50-100cm mot nabo ikke anses som en del av garasjen areal da det er takutsikk og levegg og at det foreligger godkjennelse fra kommunen og nabo på denne utførelsen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i samtlige rom.

Takhøyde: Ca 295cm målt i 1.etasje. Ca 290cm målt i 2.etasje

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

23/09/2025



Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det ble ikke påvist vesentlige avvik på befaringsdagen. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Selve fundamentet ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det ble ikke funnet avvik på befaringsdagen. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og synlige observasjoner på befaringsdagen.

Merknader:

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Kombinasjon av murpuss på plater samt bindingsverk utvendig kledd med liggende kledning. Det kunne ikke påvises spesielle avvik med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Merknader: På befaringsdagen er det pågående arbeid med utbedringer av enkelte riss i murpussen. Det antas at dette er normale svinnriss.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer fra byggeår. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Konstruksjonen fremstår stabil uten avvik på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Boligen har flatt tak.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Visuelt undersøkt. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik.

Merknader:

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Bygningsdelene fremstår i normal stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige avvik av synlige renner og beslag.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Sydøstvendt terrasse på ca 42m2 med tilkomst fra kjøkken. Nordvestvendt terrasse på ca 43m2 med tilkomst fra stue i 2.etasje. Takterrasse i 2.etasje over kjøkken på ca 59m2. Samtlige uteområder fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning. Det må dog forventes normalt periodisk vedlikehold.

Merknader:

7. Piper og ildsteder

Ingen 7.1 Piper og ildsteder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Det ble utført stikkprøver av høydeforskjeller i etasjeskilleren/gulvet i begge etasjer. Målingene blir kontrollert over en lenge på 2 meter samt totalt gjennom enkelte rom. På befaringsdagen ble det målt i gang, stue, kjøkken og soverom.

Det registreres høydeavvik på totalt ca 10-15mm, noe som anses som normalt.

Merknader:

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

9. Rom under terreng
10. Våtrom

10.1 Bad - Soverom 1 - 1.Etasje

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Kombinasjon av malte slette, flislagte og glass flater på vegger. Malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik med overflatene.

Innredning består av servantskap med toppmontert servantskål, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjnisje med glassdør og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser.

Det er registrert bom under to fliser ved døren. Bom under fliser innebærer at deler av flisen ikke har full kontakt med flislimet. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av tegn til løs flis i gangsonen, der det er økt risiko for skade ved belastning.

Merknader: TG2 settes på grunn av bom/hulrom under flis i gangsonen.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membranarbeid, malingsutførelse i våtsone eller løsning med glassvegg mellom våtrom og garderobe. Det er dog fremvist dokumentasjon på uavhengig kontroll av våtrom, uten avvik.

Det ble utført hulltaking for fuktsøk fra soverom samt kontrollert i inspeksjonsluke i tilstøtende rom.

Merknader:

10.2 Bad - Soverom 2 - 1.Etasje

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Fliser og malte slette flater på vegger. Malt slett flate i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med toppmontert servantskål, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdør og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres fall på 15-20mm fra dør til sluk, dette anses tilstrekkelig, såfremt det er etablert membranoppkant bak terskellist, dette er ikke mulig å verifisere på befaringsdagen. For å tilfredsstille krav i teknisk forskrift skal det være minimum 25mm høydeforskjell fra sluk til topp av membran.

Det registreres noe hulrom under enkelte fliser. Hulrom under fliser er årsakssammenhengene med luftlommer og områder flisen ikke er i kontakt med flislimet. Det er ikke tegn på løse fliser eller lignende.

Merknader: TG2 settes fordi det ikke er mulig å inspisere, og det heller ikke er fremlagt dokumentasjon på membranoppkant bak terskellist.

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membranarbeid. Det er dog fremvist dokumentasjon på uavhengig kontroll av våtrom, uten avvik

Det ble utført fuktsøk i inspeksjonsluke i tilstøtende rom.

Merknader:

10.3 Vaskerom

TG 1 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Malte slette flater på vegger og i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av benk- og overskap med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Gummifliser på gulv med vannbåren gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres dog fall fra dør til sluk på totalt 15mm fra dør til sluk og anses ikke som tilstrekkelig, ihht til teknisk forskrift. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall.

TG 1 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon ettersom ben fra benkeskap er plassert over.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membranarbeid eller malingsutførelse. Det er dog fremvist dokumentasjon på uavhengig kontroll av våtrom, uten avvik

Merknader:

10.4 Bad - Soverom 3 - 2.Etasje

TG 1 10.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Kombinasjon av malte slette, flislagte og glass flater på vegger. Malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik med overflatene.

Innredning består av servantskap med toppmontert servantskål, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjnisje med glassdør og vegghengt toalett.

Merknader: Det registreres noe løs silikon som anbefales utbedret.

TG 1 10.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 10.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membranarbeid, malingsutførelse i våtsone eller løsning med glassvegg mellom våtrom og garderobe. Det er dog fremvist dokumentasjon på uavhengig kontroll av våtrom, uten avvik.

Det ble utført fuktsøk fra inspeksjonsluke i tilstøtende rom.

Merknader:

10.5 Bad - Hovedsoverom - 2.Etasje

TG 1 10.5.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Kombinasjon av malte slette og flislagte flater på vegger. Malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik med overflatene.

Innredning består av servantskap med to toppmonterte servantskåler, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Badekar, dusjnisje med glassdør og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 1 10.5.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader: Det informeres om at badegulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt, det er dog total høyde fra sluk til dør på 25mm noe som tilfredsstiller teknisk forskrift. Badegulvet er dog høyere en soverommet og ved en eventuell lekkasje fra andre vanninstallasjoner vil det være fare for at lekkasjevann kan renne ut av våtrommet.

TG 1 10.5.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membranarbeid eller malingsutførelse. Det er dog fremvist dokumentasjon på uavhengig kontroll av våtrom, uten avvik

Det ble ikke utført hulltaking grunnet manglende tilkomst.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand. Slette fronter, to stk. nedfelte oppvaskkummer og 1-greps blandebatterier. Integrert kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin, vinskap, ovn og platetopp.

Merknader:

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer og anses som normalt.

Merknader: På befaringsdagen er det åpnet deler av himling i TV-stue i 1.etasje samt fliser uten fugemasse ved inngangsdøren. Det antas at dette blir utbedret før salg.

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.

Rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2015

Varmtvannsbereder på ca 200liter plassert i teknisk rom fremstår i normal stand.

Merknader:

TG 1 13.3 Vannbåren varme

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren gulvvarme i samtlige rom. Anlegget fremstår i normal stand.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Boligen er tilkoblet Thermia iTEC Eco 16 luft til vann-varmepumpe med tilkoblet Borø TIP-100L/A buffertank (102 L). Det registreres noe rust på toppen av buffeertanken. Det anbefales på generelt grunnlag tilsyn av egen servicetekniker på anlegget.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon gjennomgående i boligen. Ventilasjonsaggregat plassert på teknisk rom.

Merknader:

TG 1 13.6 Toalettrom

Toalettrom med flislagte gulv- og veggflater i 1.etasje. Rommet består av vegghengt toalett og sevantmøbel med toppmontert servantskål.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Frittstående garasje på ca 50m2 med elbillader og elektrisk port. Garasjen fremstår i normal stand.

Merknader: Garasjen har ett gulvareal på ca 53m2. Selger opplyser at de ytterste 50-100cm mot nabo ikke anses som en del av garasjen areal da det er takutsikk og levegg og at det foreligger godkjennelse fra kommunen og nabo på denne utførelsen.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod under trapp.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført utvidet el-kontroll.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke etablert håndløper i innvendig trapp. Dette må etableres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Det er ikke gjennomført egen energiberegning i forbindelse med denne rapporten. På bakgrunn av opplysninger om isolasjonsnivå, tekniske installasjoner og registrert energiforbruk, vurderes det imidlertid som sannsynlig at bygget tilfredsstiller forskriftsmessige krav

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
10.1.2	Bad - Soverom 1 - 1.Etasje Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av bom/løs flis under flis i gangsonen.
10.2.2	Bad - Soverom 2 - 1.Etasje Overflate gulv
	TG2 settes fordi det ikke er mulig å inspisere, og det heller ikke er fremlagt dokumentasjon på membranoppkant bak terskellist.
10.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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
5. sep. 2025

Oppdragsnummer
60-0143/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Magnus' gate 24, 2004 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Yaroslav Medvedev-Taraldset

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. desember 2023

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: 2406552
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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Prosjektkontoret Romerike AS, søkt og tettet lekkasje bad - barnerom 2 etasje. Reklamasjonsarbeid. August 2025.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Prosjektkontoret Romerike AS, søkt og tettet lekkasje bad - barnerom 2 etasje. Reklamasjonsarbeid. August 2025.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Prosjektkontoret Romerike AS, detaljtegninger ved nybygg, 2016.

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ESSelektro, byttet ut noen LED-lamper utvendig, august 2025.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroexperten AS, montert i garasje, 2022.

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Se punkt 1.1. Barnebad 2. etasje.

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

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

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

Beskriv: Mindre sprekker i pusset fasade, reparert august 2025.

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

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

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

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

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

Beskriv: Byttet deffekt utvendig del varmepumpe. Februar 2022. April 2025 økt sikringskurs til utedel-varmepumpe. 5-års reklamasjonsrett på utedel-varmepumpe fra februar 2022, og 6-års varmepumpeforsikring fra februar 2022. SE INFORMASJON FRA THERMIA GARANTI / ETAB Energi & Teknikk AS. Arbeid og levering var garantiarbeid fra Prosjektkontoret Romerike AS. Kvitteringer vedlegges.

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Drivhus er ikke byggesøkt. Drivhus vil overgått tillatt utnyttelse om den er søknadspliktig.

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier er byggmester og har valgt noen løsninger som ikke tilfredstiller TEK-10. 1. Bad er terskelfrie. Men sluk er minst 25 mm lavere enn døråpning. KAN ETTERMONTERES. 2. Håndløper kun på en side i trapp. KAN ETTERMONTERES. 3. Sluk i vegg. i tre av fire bad. BLE SENERE LOVLIG I TEK-17.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0143/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Medvedev-T, Yaroslav	2025-09-05

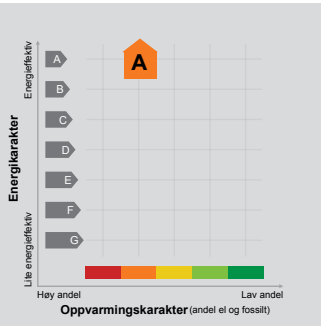
Identifikasjon

bankID Medvedev-T, Yaroslav

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Magnus' gate 24
Postnummer	2004
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	696
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300508727
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-102133
Dato	03.04.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 20 711 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 711 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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 automatikk på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Utskifting av ytterdør

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	350
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og tetter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Utskriftsdato: 18.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	696	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Magnus' gate 24, 2004 LILLESTRØM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
74097953	3832	25.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	174

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 18.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	696	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Magnus' gate 24, 2004 LILLESTRØM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	27 618,92 kr
Feiing	559,20 kr
Renovasjon	4 776,00 kr
Vann	19 236,78 kr
Sum	**52 190,90 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Mat/restavfall 140 liter	25%	1 stk	4920.00	1/1	0 %	4 920,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	556.00	1/1	0 %	556,00 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	1 stk	1178.52	1/1	0 %	1 178,52 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	1 stk	1447.16	1/1	0 %	1 447,16 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	172 m^3	36.42	1/1	0 %	6 264,33 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	172 m^3	52.53	1/1	0 %	9 035,50 kr
					Sum	**23 401,51 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

Lillestrøm kommune
Byggesak indre

BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Postboks 7036
SE-121 07 STOCKHOLM-GLOBEN

Vår ref.:
BYGG-25/00590-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
20.05.2025

81/696 Magnus' gate 24, ferdigattest for nybygg bolig og garasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 696 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Tiltakshaver:	Tor Taraldset
Tiltaket gjelder:	Nybygg bolig og garasje
BRA garasje:	368,6 m^2
BRA nytt:	52,2 m^2

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for nybygg bolig og garasje.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for nybygg bolig og garasje mottatt 28.03.2025, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 15.05.2025.

Andre opplysninger
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 13.04.2014 og endringstillatelse av 11.10.2017. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

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

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for jf. pbl. § 23-3 andre ledd.

Bygningen har skorstein for vedfyring.

Klagerett
Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

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

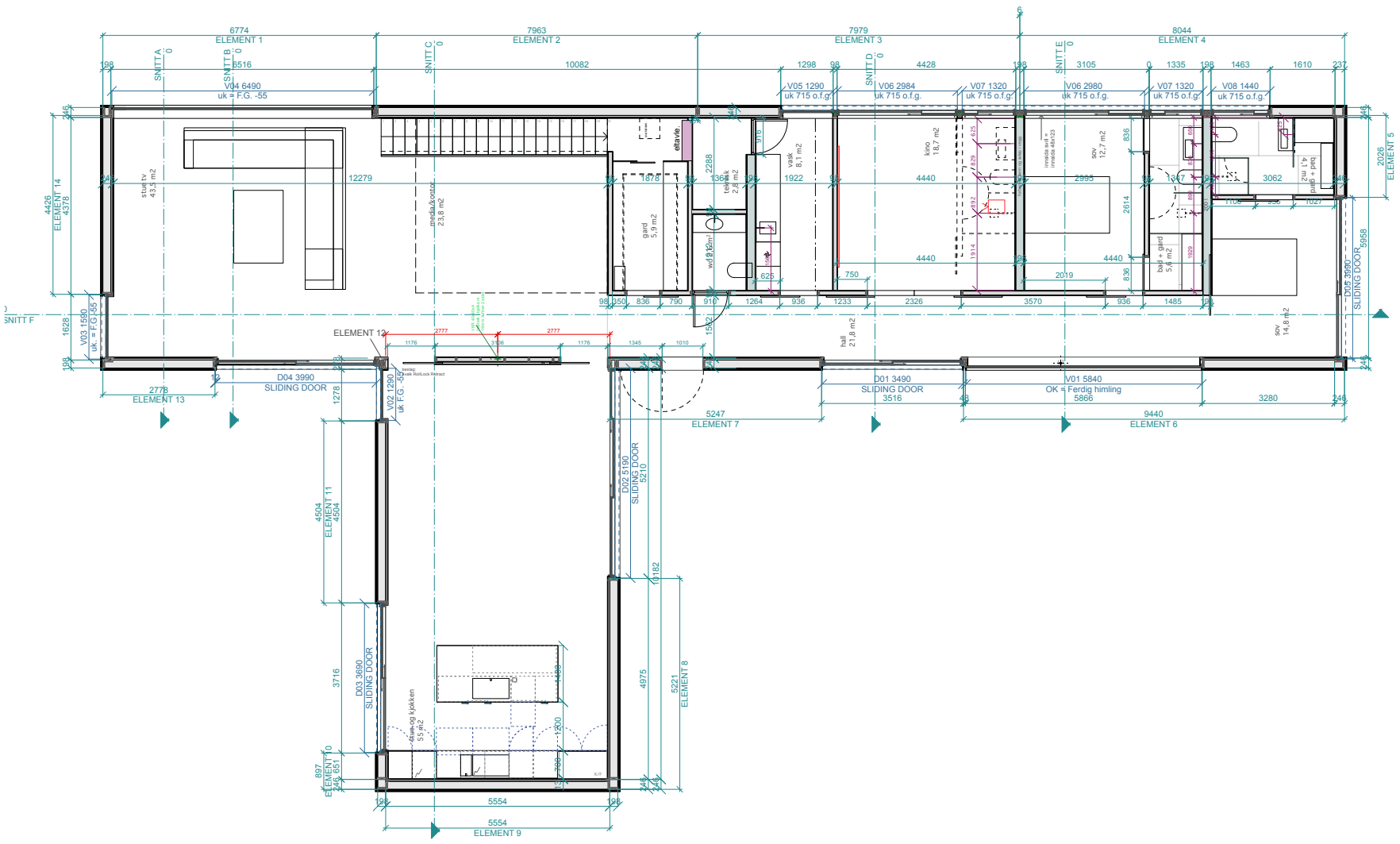
Med hilsen

Kristine Østhassel
Avdelingsleder

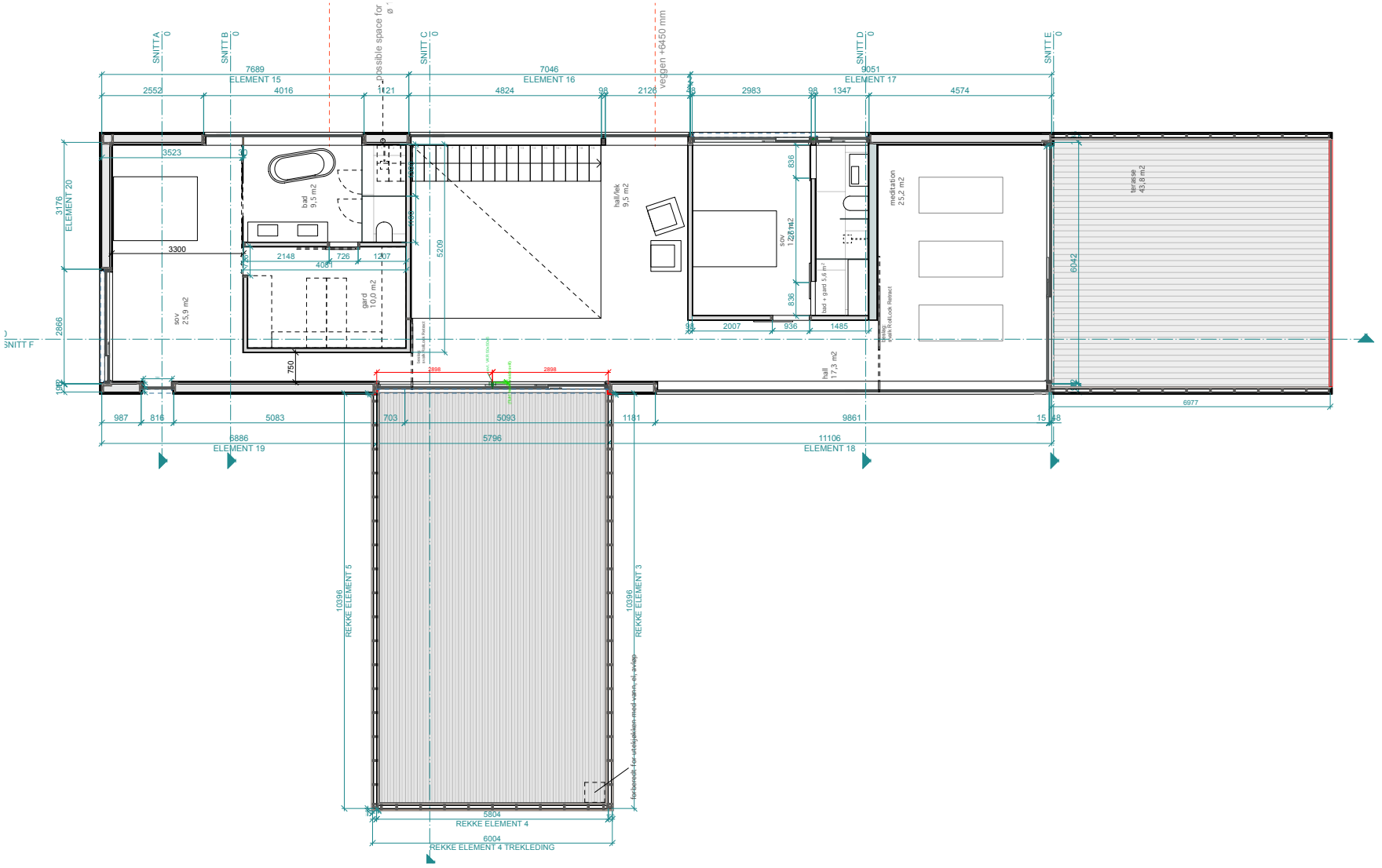
Paul Barthel
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
Tor Taraldset



prosjekt 132		byggherre: tor taraldset	dato/ sign: 12.09.24
magnus gate 24		prosjektfase: as built	mål: 1:100 (A3)
Gnr 81 Bnr 696/2507	arkitekt: blå arkitektur landskap ab	tegningsinnhold: plan 1	alle målsettinger er i meter tegningsnr: ah02



as built 22.08.2024/mf

prosjekt 132

magnus gate 24

Gnr 81 Bnr 696/2507

byggherre:
tor taraldset

prosjektfase:
as built

dato/ sign:
12.09.24

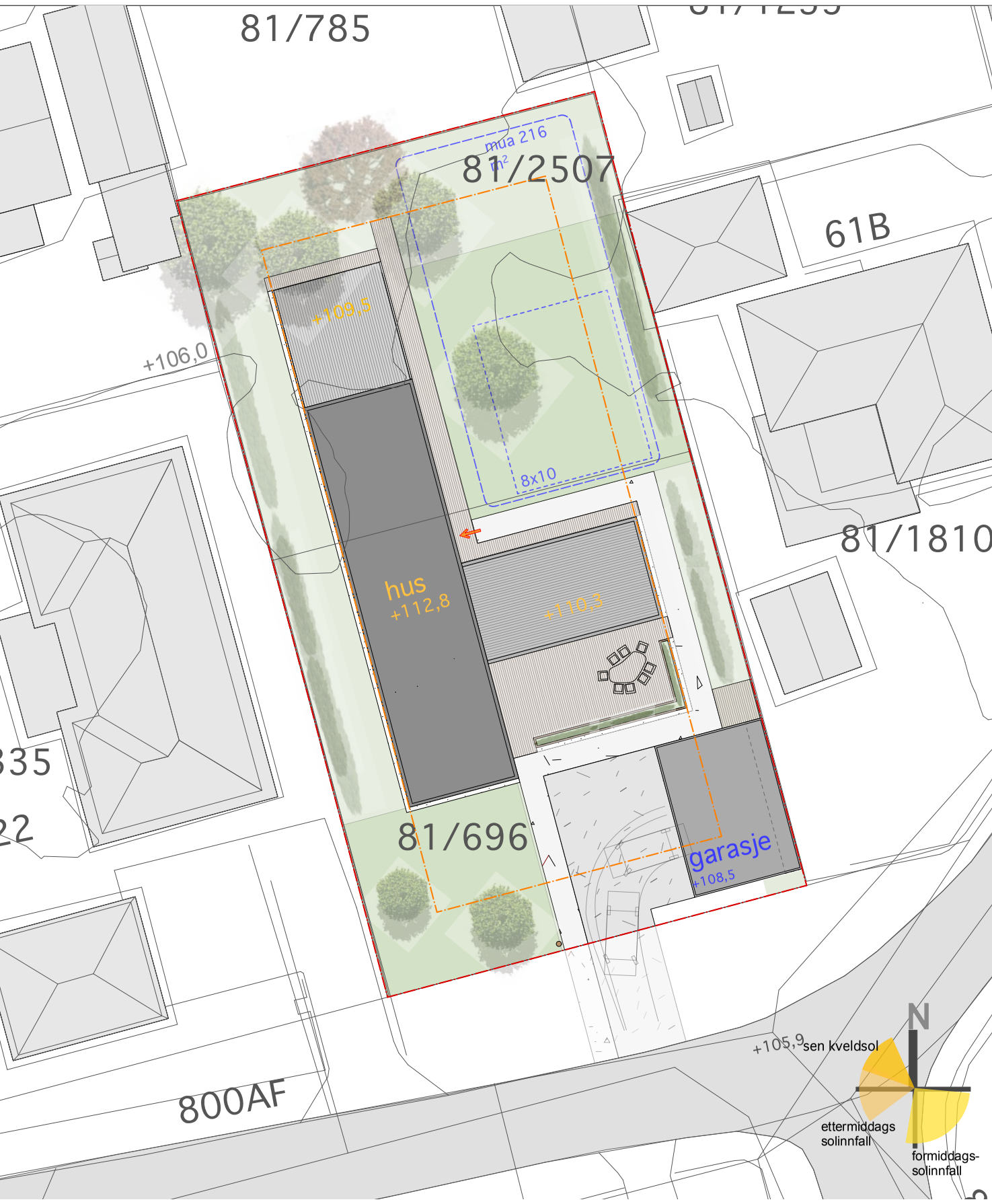
mål:
1:100 (A3)

arkitekt:
blå
arkitektur
landskap ab

tegningsinnhold:
plan 2

alle målsettinger er i meter
tegningsnr:

ah03



UTOMHUSPLAN

1/200

tegnforklaring:

gress | trær | asfaltert | stein sti | terrasser i 2. etasje

nye busker | nye trær | grus | terrasser i 1. etasje

prosjekt 132

magnus gate 24

Gnr 81 Bnr 696/2507

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab

byggherre:
tor taraldset

prosjektfase:
as built

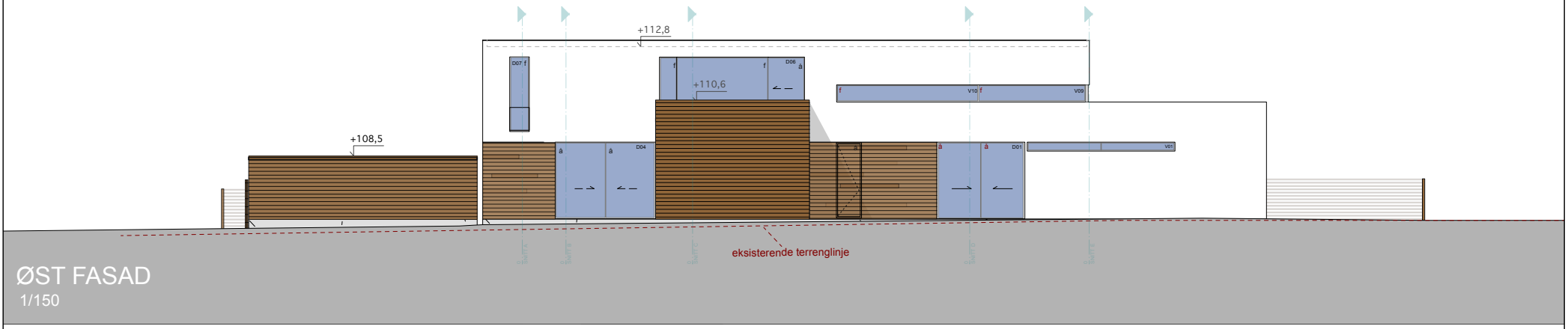
tegningsinnhold:
utomhusplan

dato/ sign:
12.09.24

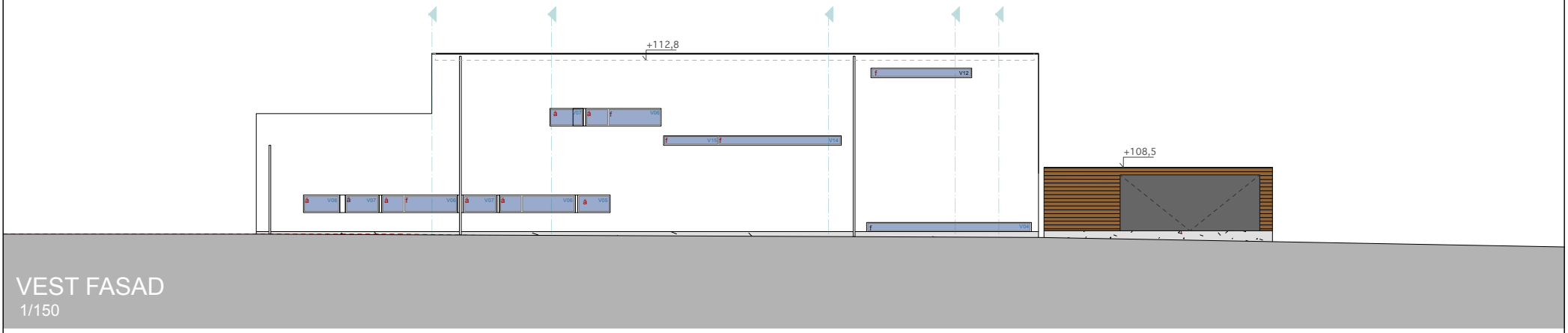
mål:
1:200 (A3)

alle målsettinger er i meter

tegningsnr:
ar02

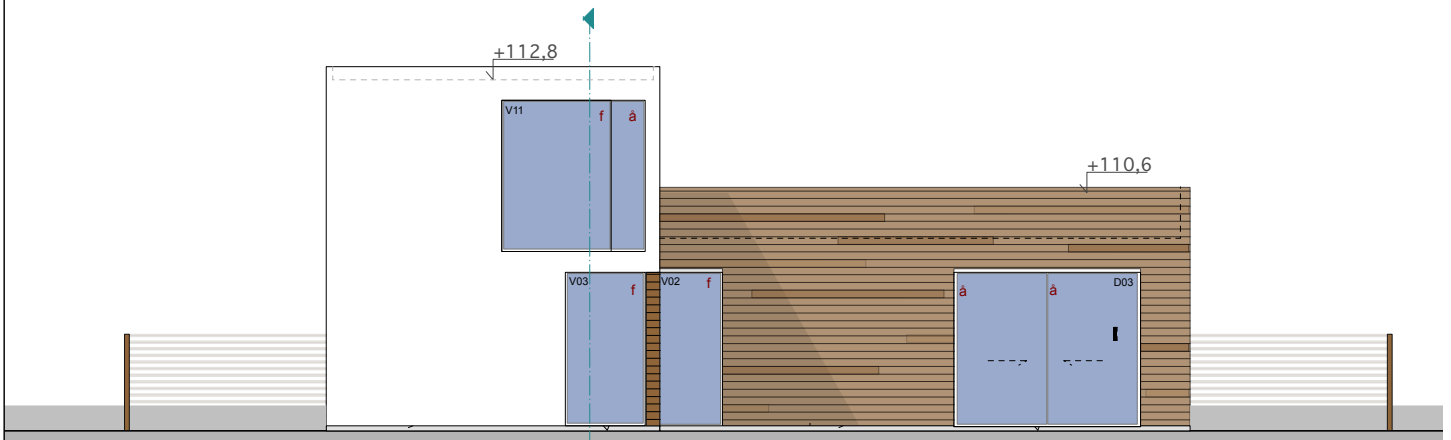


ØST FASAD
1/150

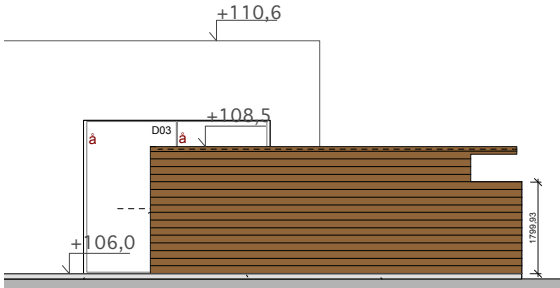


VEST FASAD
1/150

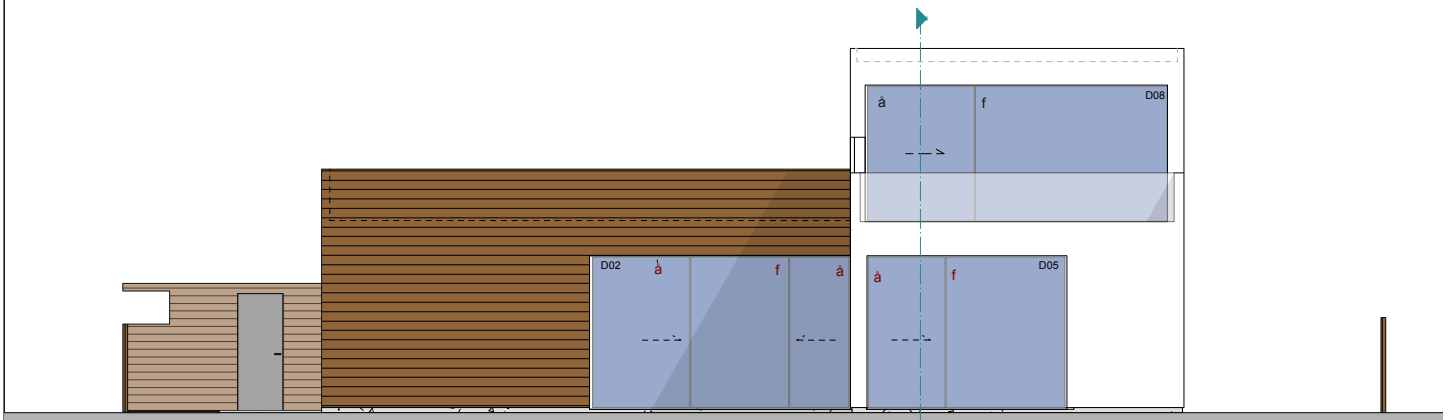
prosjekt 132 **magnus gate 24** Gnr 81 Bnr 696/2507		byggherre: tor taraldset prosjektfase: as built	dato/ sign: 12.09.24 mål: 1:100 (A3)
	arkitekt: blå arkitektur landskap ab	tegningsinnhold: fasader	alle målsettinger er i meter tegningsnr: **ar05**



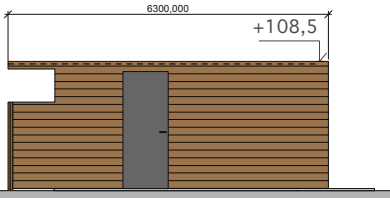
SØR FASAD
1/100



SØR FASAD GARASJE
1/100



NORD FASAD
1/100



NORD FASAD GARASJE
1/100

prosjekt 132

magnus gate 24

Gnr 81 Bnr 696/2507

arkitekt:
blå
arkitektur
landskap ab

byggherre:
tor taraldset

prosjektfase:
as built

tegningsinnhold:
fasader

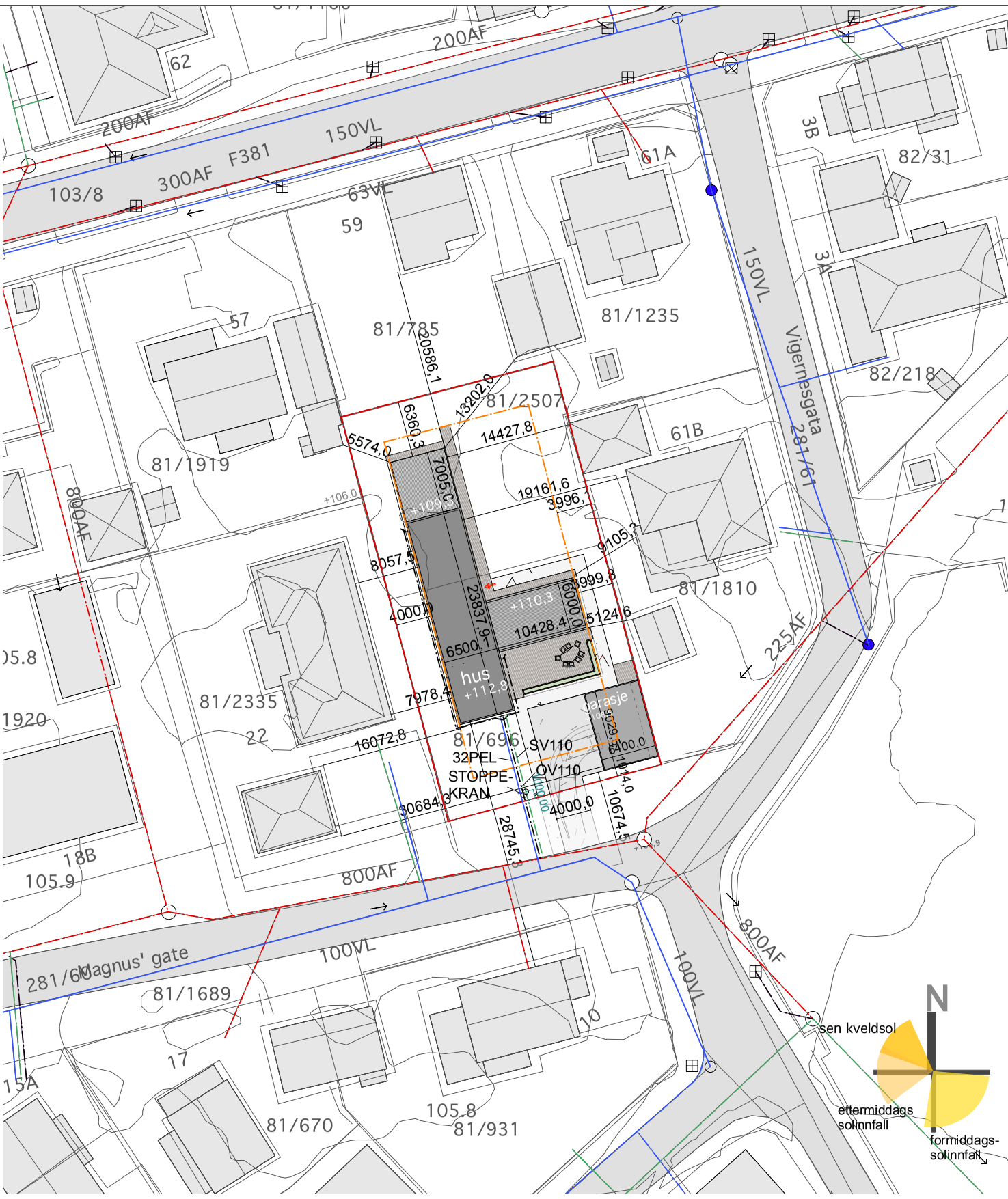
dato/ sign:
12.09.24

mål:
1:100 (A3)

alle målsettinger er i meter

tegningsnr:

ar04



SITUASJONPLAN

1/400

tegnforklaring:

- vannledning
- avløp felles
- spillvann
- overvann

prosjekt 132

magnus gate 24

Gnr 81 Bnr 696/2507

byggherre:
tor taraldset

prosjektfase:
as built

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab

tegningsinnhold:
situasjonsplan

dato/ sign:
12.09.24

mål:
1:400 (A3)

alle målsettinger er i meter

tegningsnr:

ar01

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
81/696/0/0

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

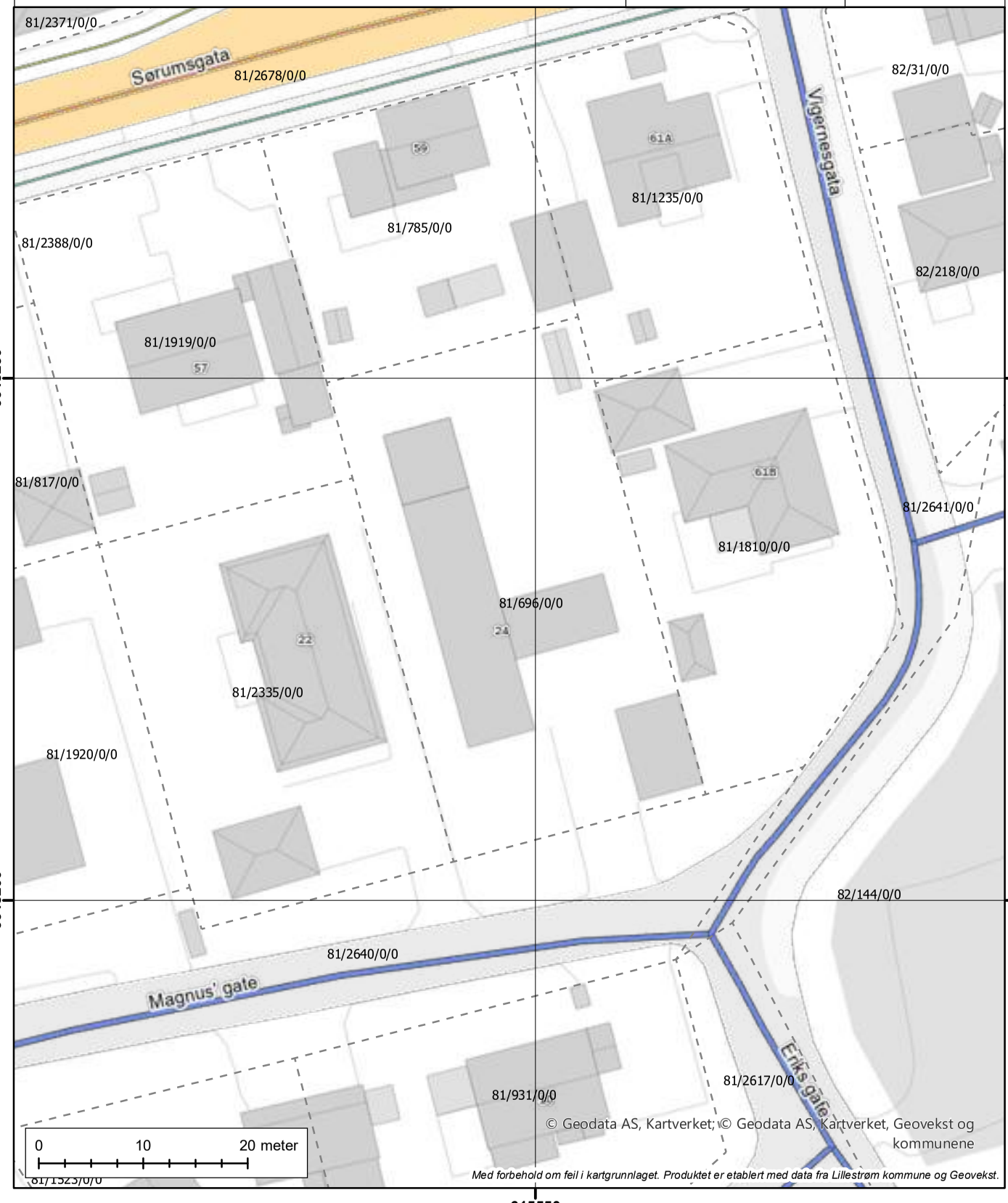
Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.08.2025



© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Reguleringsplan under bakken 81/696/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.08.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

81/696/0/0

Tegnforklaring:

- Områder for industri / lager
- 1211 - Byggegrense
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.08.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

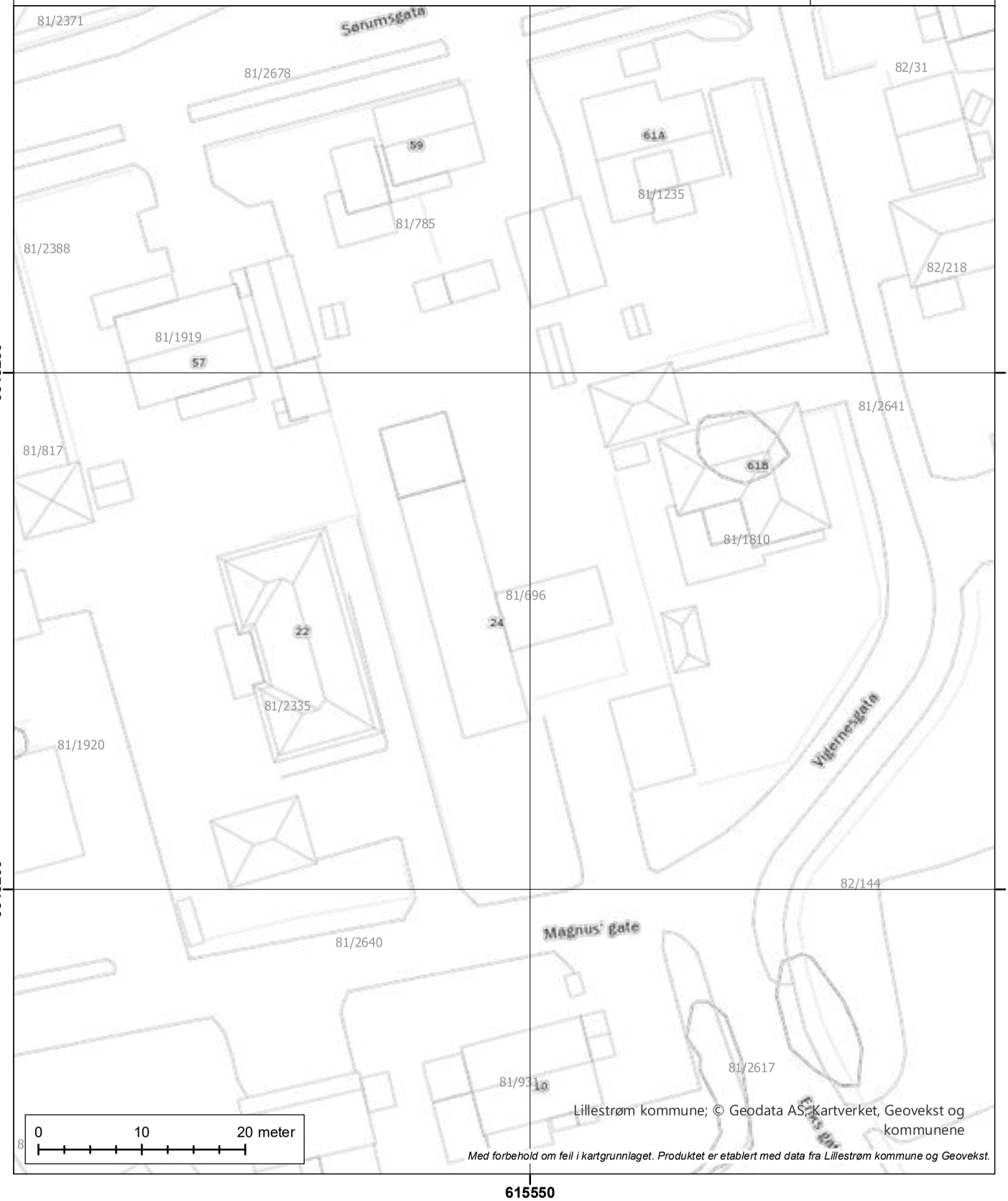
Reguleringsplan over bakken 81/696/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.08.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Reguleringsplanforslag under bakken 81/696/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.08.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken

81/696/0/0

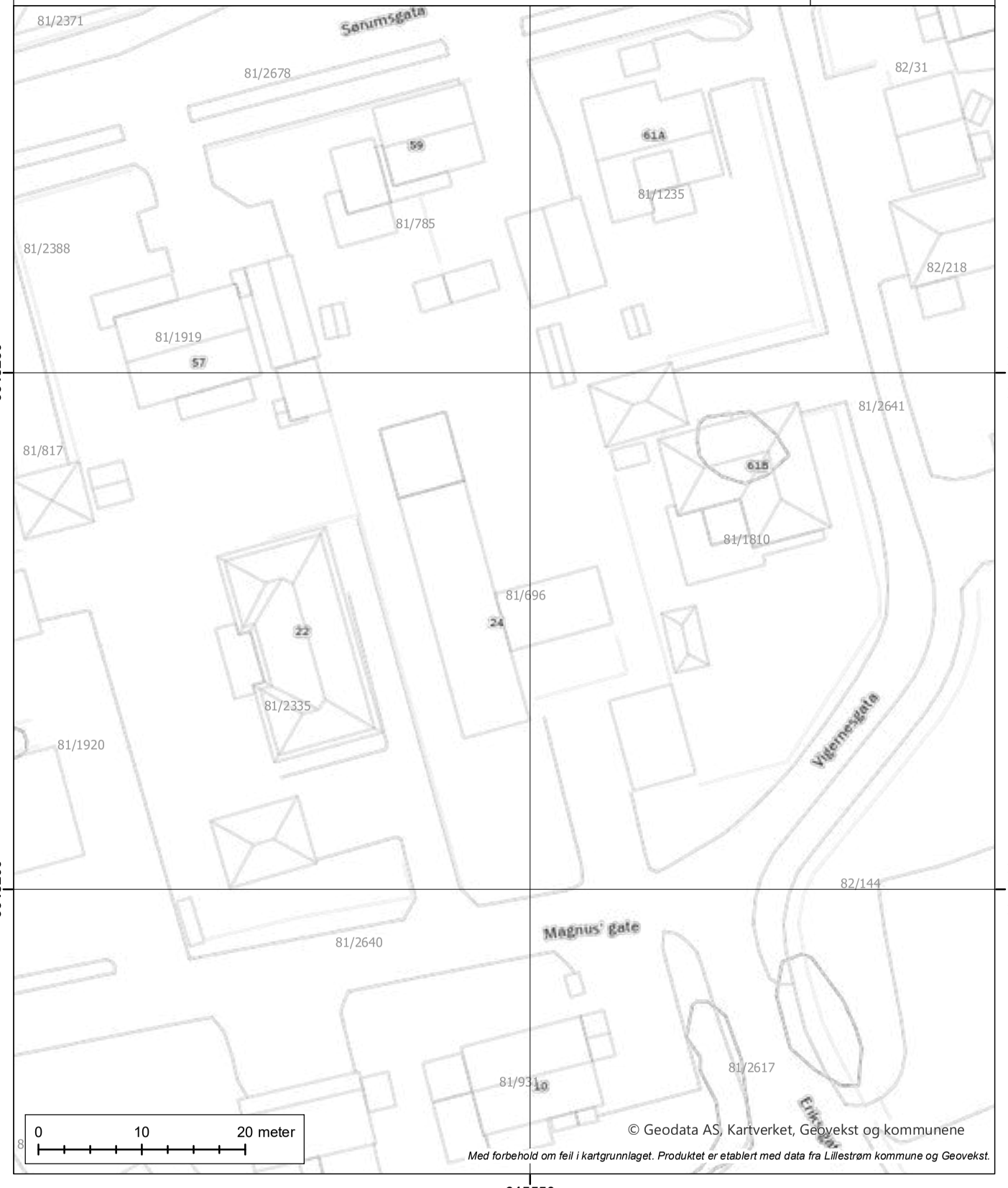
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.08.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

81/696/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Veg, nåv.
- Område for planbestemmelse

KpHensynssoneOmrade
- Kp Faresone

KpJuridiskLinje
- Byggegrense

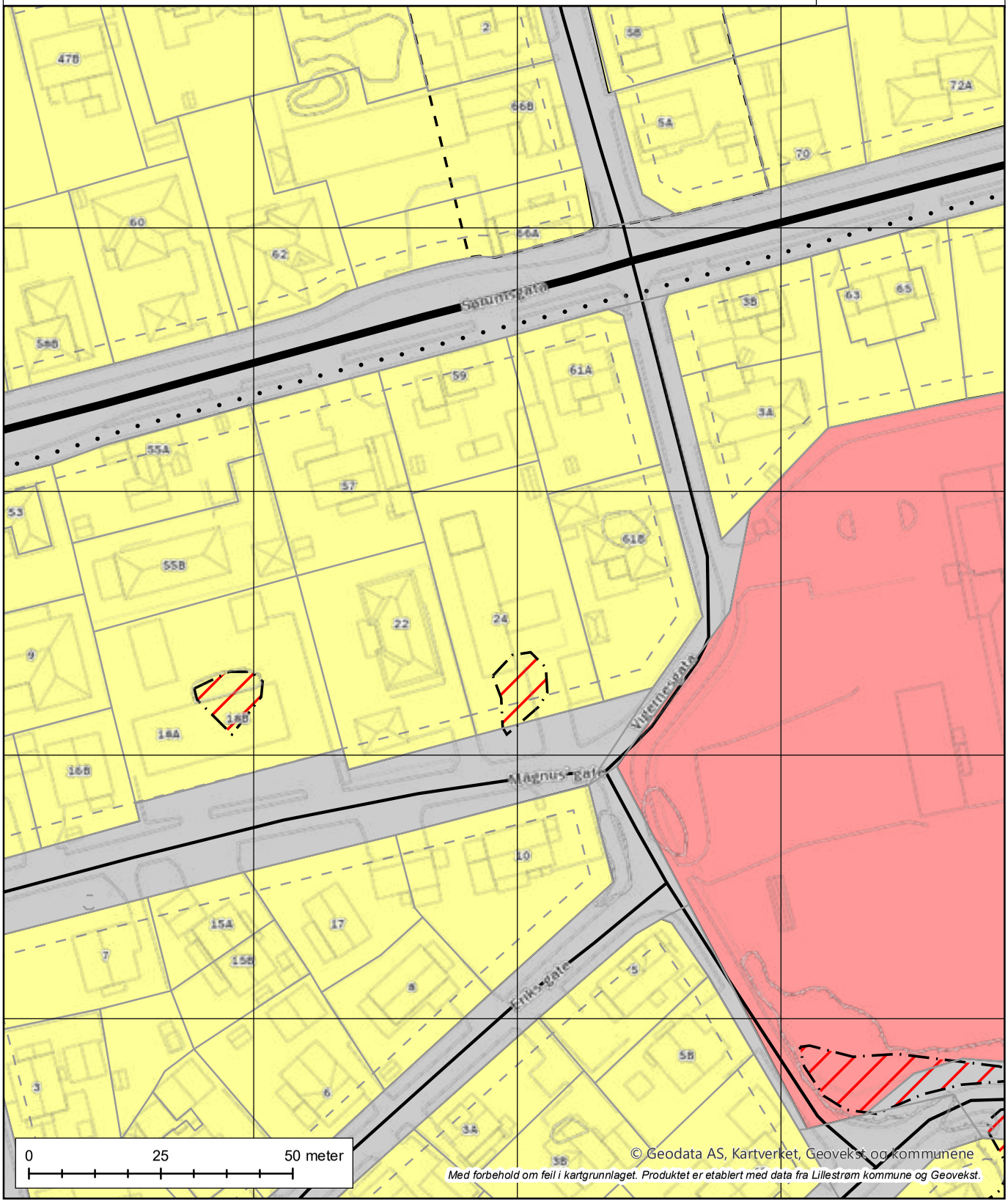
KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.08.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan

81/696/0/0

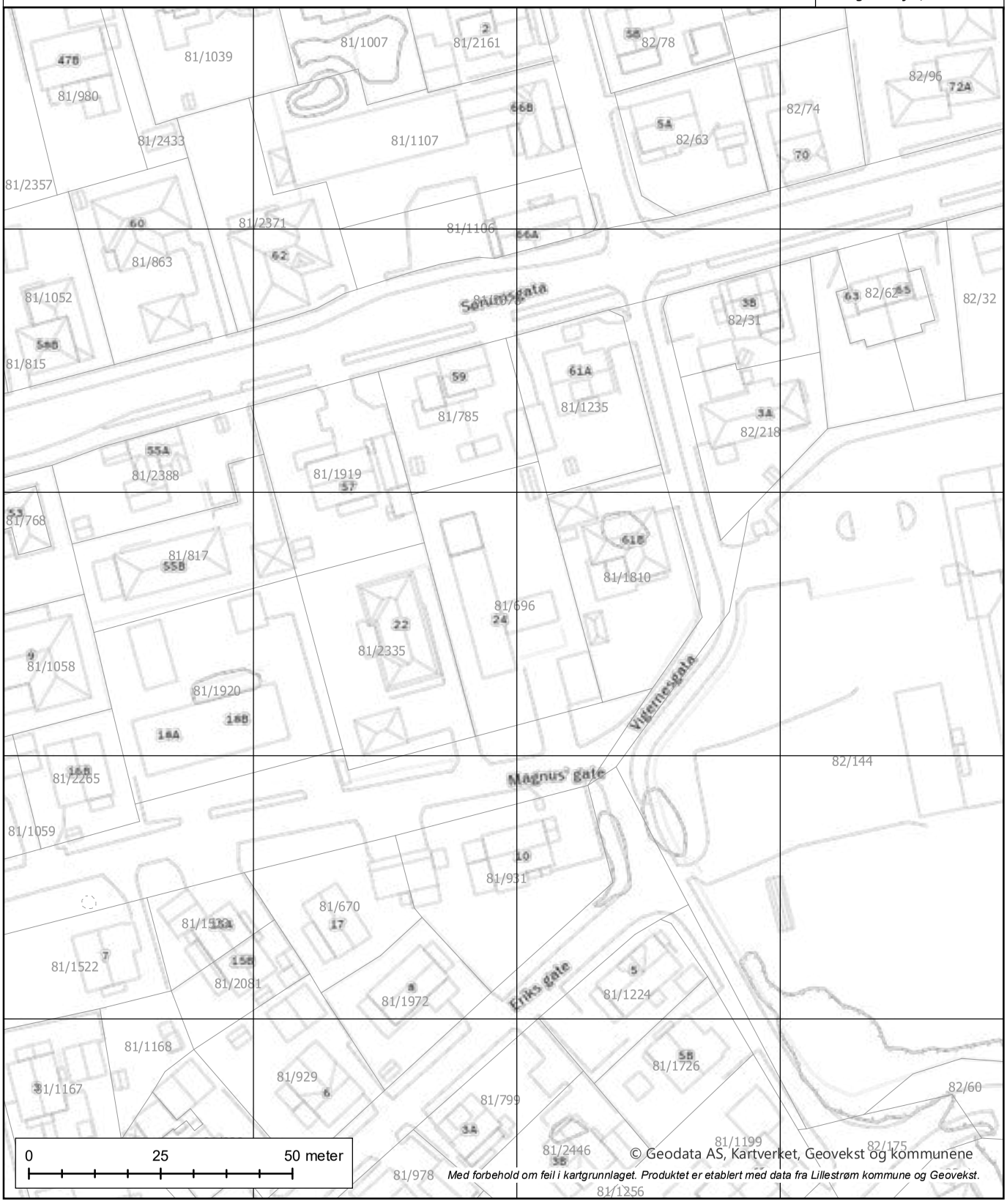
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.08.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 81/696/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.08.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Ledningskart
81/696/0/0

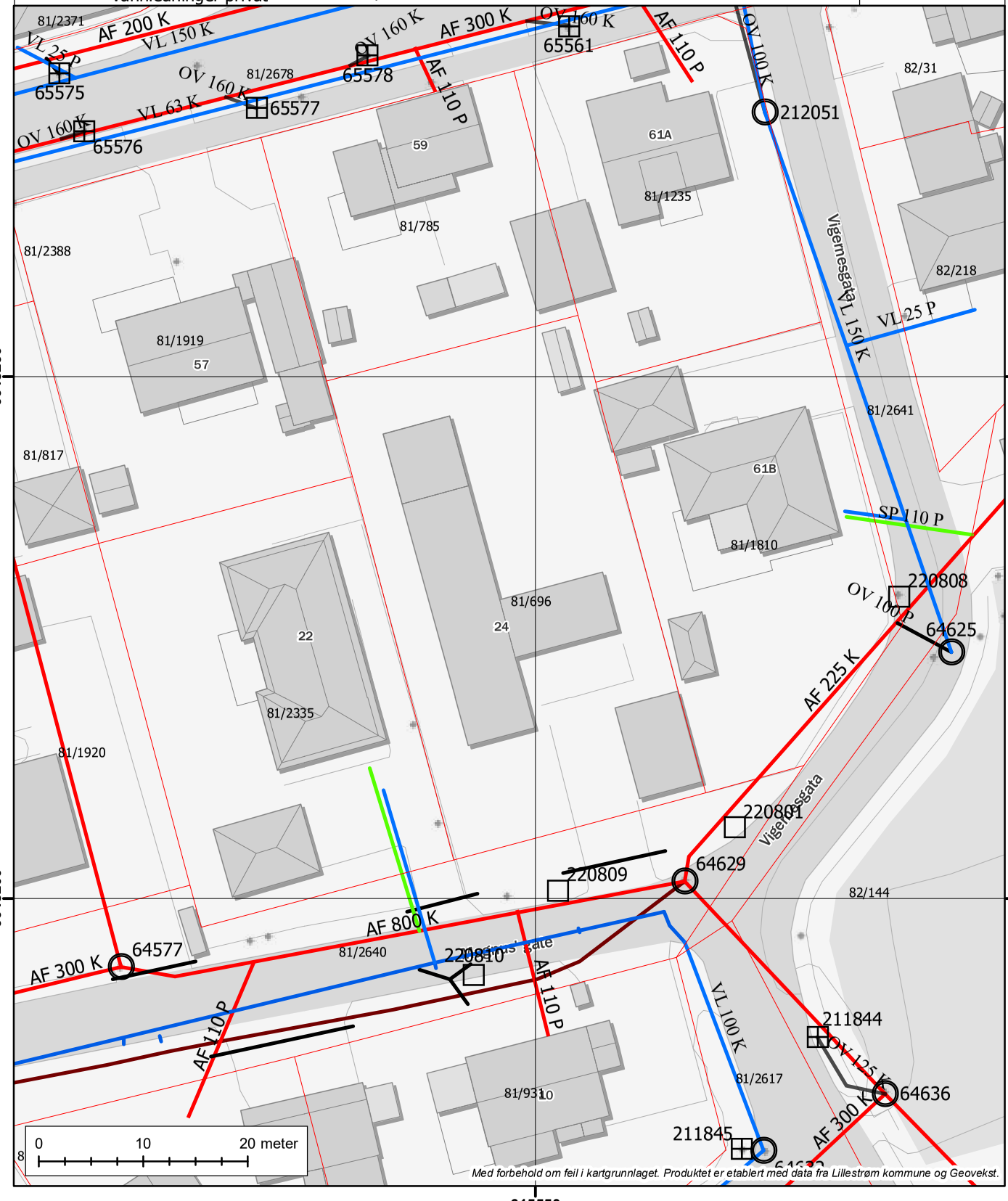
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Kum
- Sluk med sandfang
- Sluk
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Vannledninger andre eiere
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Overvannsledninger andre eiere
- Avløp felles kommunal
- Avløp felles privat
- Drensledning

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.08.2025



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

ambita

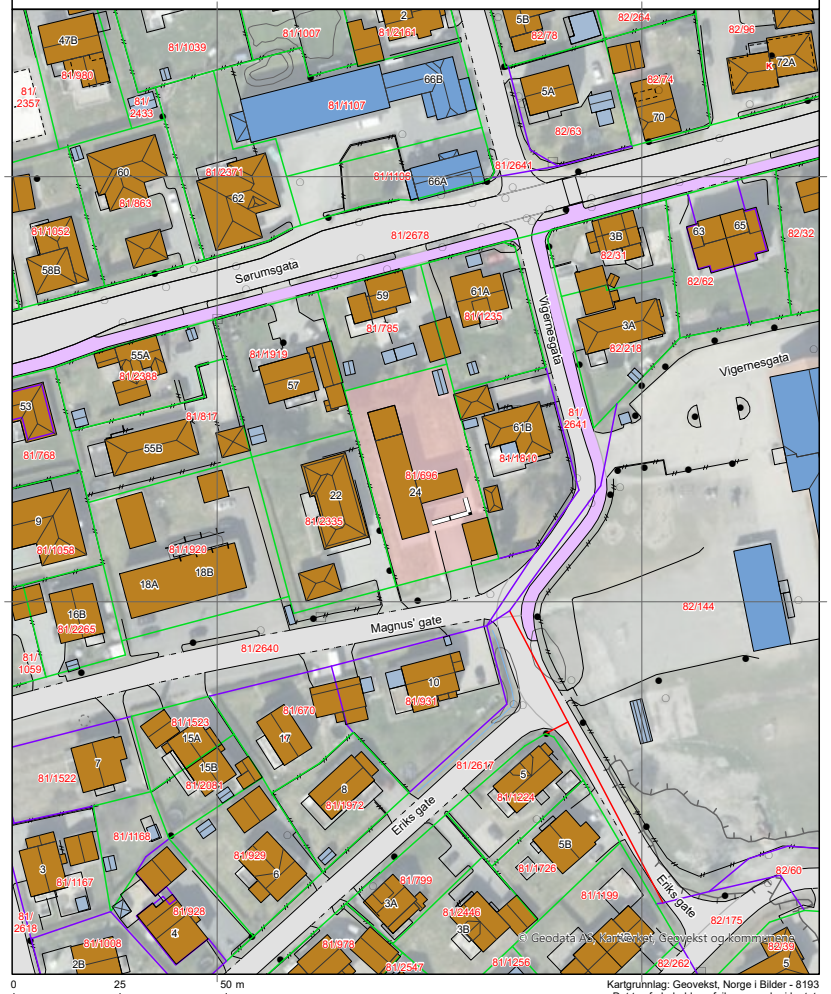
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/696/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.8.2025



0 25 50 m

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

ambita

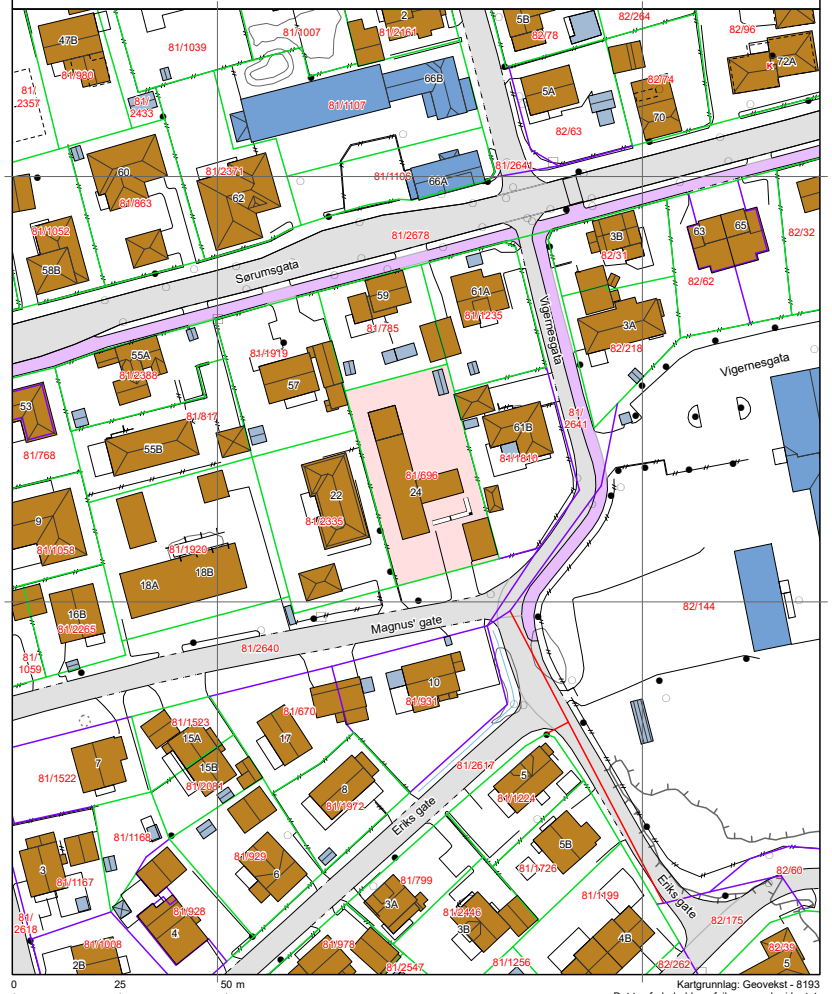
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/696/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.8.2025



0 25 50 m

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


Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3205-81/696, Magnus' gate 24, 2004 LILLESTRØM

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	13.08.2025	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	11.08.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

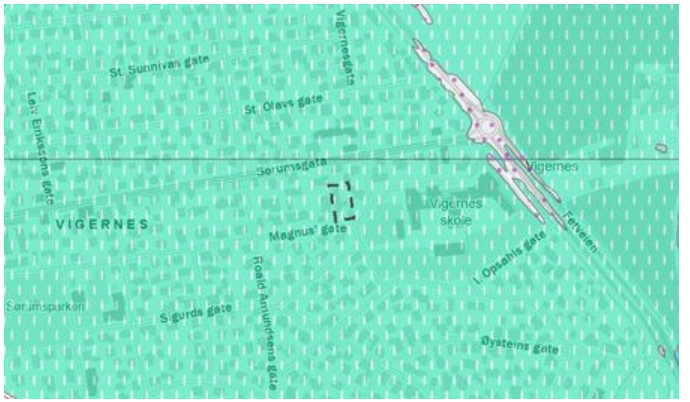
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	3.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.6 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.1 km
Forurenset grunn	11.08.2025	Ikke funnet	0.05 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.07.2025	Ikke funnet	0.89 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.08.2025	Ikke funnet	0.02 km
Kvikkleire	12.08.2025	Ikke funnet	0.32 km
Skredfaresoner	12.08.2025	Ikke funnet	12.9 km
Stormflo	11.08.2025	Ikke funnet	17.6 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Flomfaresoner

Sist sjekket:	13.08.2025			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

- Vann / elv
- Aktsomhetsområde for flom
- Flom - gjentaks-intervall 10-20 år
- Flom - gjentaks-intervall 50-200 år
- Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	11.08.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 81, Bruksnr 696	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Magnus' gate 24, gatenr 8800 2004 Lillestrøm	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	303 3	Vigernes 3 Vigernes
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2060301 801	Lillestrøm Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.10.1925	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 179,8 kvm	**Skyld:**	0,03		
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	3205/81/696	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/81/696	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Sammenslåing	Forretning:	24.09.2014	Avgiver	0231/81/2507	-532,7
	Matrikkelført:	22.09.2014	Mottaker	3205/81/696	532,7
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.01.2003	Avgiver	3205/81/696	-297,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0231/81/2508	297,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.12.1984	Avgiver	3205/81/696	-953,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/2335	953,0
Skylddeling	Forretning:	25.04.1963	Avgiver	3205/81/696	-847,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/1919	847,0
Skylddeling	Forretning:	28.06.1960	Avgiver	3205/81/696	-89,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0231/81/1799	89,0
Skylddeling	Forretning:	07.01.1927	Avgiver	3205/81/696	-843,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/785	843,0
Skylddeling	Forretning:	01.10.1925	Avgiver	3205/81/246	-944,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/696	944,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Magnus' gate 24	Bolig	371,0	Kjøkken	8	4	5

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	357,0	Rammetillatelse:	13.10.2014
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	371,0	Igangset.till.:	13.10.2014
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	20.05.2025
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	371,0	Midl. brukstil.:	13.09.2016
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300508727			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		235,0		235,0		260,0		260,0
H02			136,0		136,0		154,0		154,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	56,0	Rammetillatelse:	13.10.2014
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	13.10.2014
Energikilde:		BRA annet:	52,0	Ferdigattest:	20.05.2025
Oppvarming:		BRA totalt:	52,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300508747			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				52,0	52,0			56,0	56,0

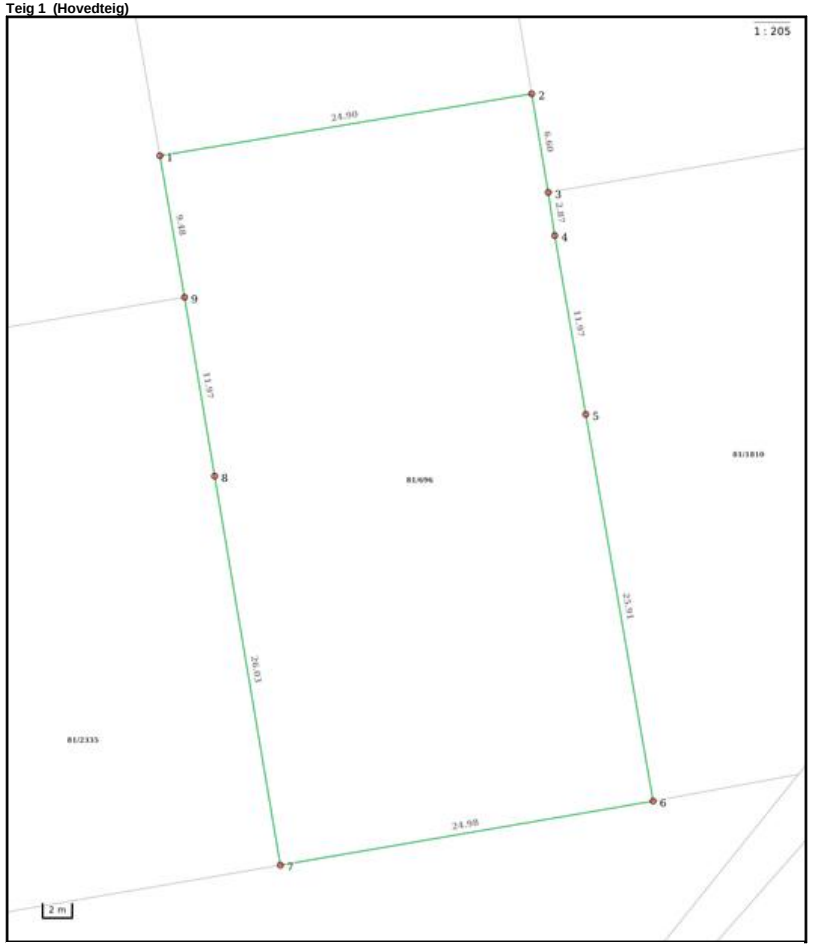
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 179,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 249,58	615 530,00	24,90m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 648 255,88	615 554,09	6,60m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 648 249,49	615 555,76	2,87m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Kamjern
4	6 648 246,70	615 556,45	11,97m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Kamjern
5	6 648 235,14	615 559,56	25,91m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 648 210,12	615 566,30	24,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 648 203,68	615 542,16	26,03m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 648 228,85	615 535,52	11,97m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 648 240,43	615 532,47	9,48m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Rett kopi bekreftes
Af

ERKLÆRING

OM MIDLERTIDIGHET

vedrørende

Eiendom : Gnr 81 Bnr 696 i Skedsmo kommune (0231).
Adresse : Magnus Gate 24, 2000 LILLESTRØM

Hjemmelshavere: Tor Taraldset

Vi, den til enhver tids hjemmelshaver(e) av eiendommen, er forpliktet til å umiddelbart fjerne eller forandre garasje på kommunens forlangede uten erstatning eller vederlag dersom garasjen kommer i konflikt med fremtidige veiutvidelser eller aandre veiprosjekter.

Erklæringen kan ikke avlyses uten etter begjæring av Skedsmo kommune ved rådmannen.

Skedsmo 10.09.2014

Hjemmelshaveres underskrift:

TOR TARALDSET
Personnummer: 090564[redacted]

Doknr: 770996 Tinglyst: 12.09.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlegg: Situasjonsplan

./.


81/1108
66A
62
200AF
Y6648300
63
150VL
F381
300AF
103/8
63VL
59
81A
82/31
39
150VL
Vigernesgata
81/785
81/1235
82/218
61B
81/1919
81/1810
225AF
05.8
1920
81/2335
22
hus
+112.8
800AF
105.8
281/60
Magnus' gate
81/1689
100VL
Y6648200
X619600
600AF
17
15A
81/670
105.8
81/931
SITUASJONPLAN
1/400
tegnforklaring:
avløpsledning
vannledning
GARASJE
prosjekt 132
magnus gate 24
byggherre:
tor taraldset
prosjektfase:
rammetillatelse
tegningsinnhold:
situasjonsplan
arkitekt:
blå
arkitektur
landskap as
dato/ sign:
18.08.14
målt
1:400 (A3)
ar01

Jnr.274 /02

TINGLYST
20 OKT. 2003
NEDRE ROMERIKE TINGRETT
DAGBOKNR.: 17866

TINGLYST
NEDRE ROMERIKE TINGRETT
DAGBOKNR.:

ERKLÆRING VEDRØRENDE VEIRETT

Undertegnede eier av gnr.81 bnr.696 i Skedsmo bekrefter herved at eiendommen gnr.81 bnr.2507 skal ha rett til kjørevei i 4 m bredde over eiendommen gnr.81 bnr.696 i samsvar med vedtak i Hovedutvalget for teknisk sektor, utvalgssak nr.02/037, som vist på kopi av vedlagte kart i målestokk 1:500, datert Skedsmo kommune, planseksjonen 18.10.02.

Denne erklæringen kan tinglyses på eiendommen gnr.81 bnr.696 i Skedsmo, og kan ikke avlyses uten Hovedutvalget for teknisk sektor sitt samtykke.

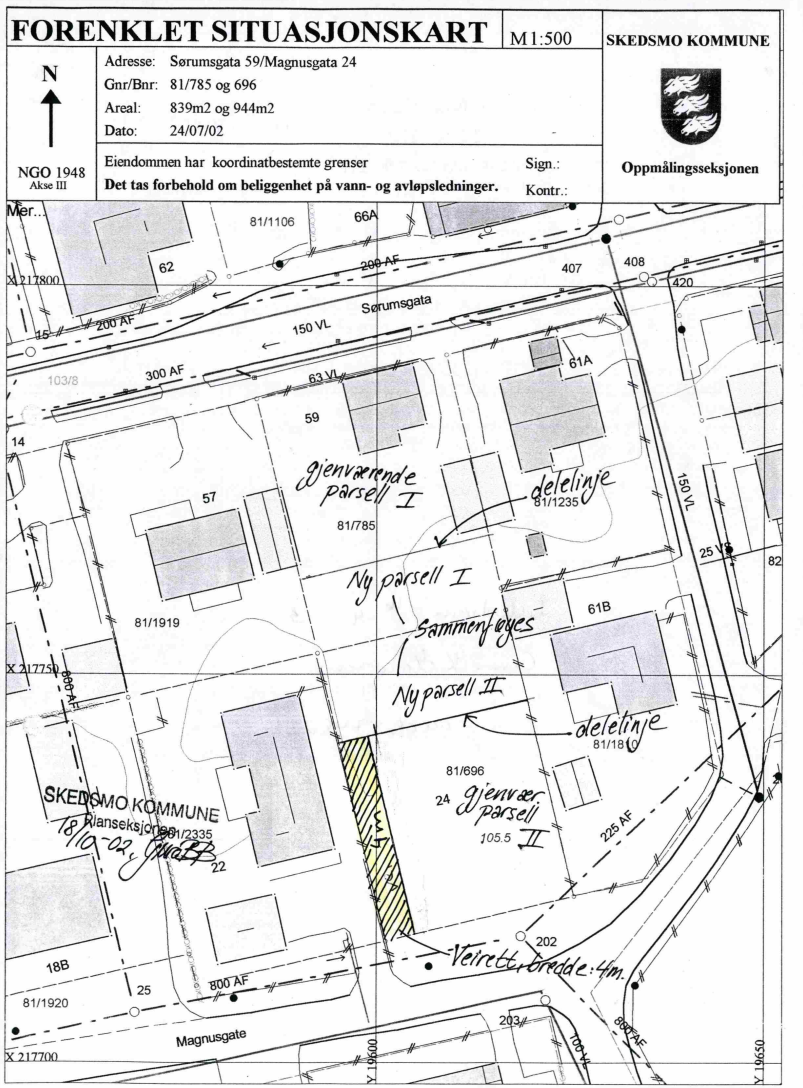
Lillestrøm den 16 / 4 2003

Anne K Halvorsen

Hjemmelshaver til gnr.81 bnr.696

Pers.nr. 09 08 57 [redacted]

Doknr: 17866 Tinglyst: 20.10.2003 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

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

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

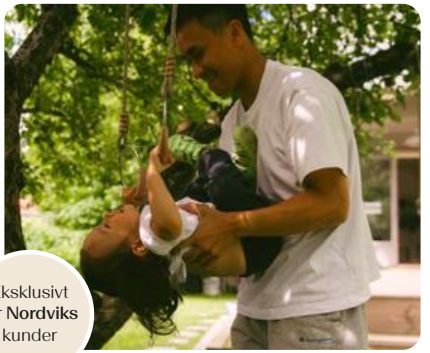
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 60-0143/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Magnus' gate 24 2004 LILLESTRØM

Betegnelse: Gnr 81, bnr 696 (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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no