

Sverres gate 8



Velkommen til

Sverres gate 8



Salgsoppgaven produsert 9. oktober 2025

Vigernes / Lillestrøm

Sjarmerende og moderne enebolig med fin uteplass! Nyere oppusset - Innendørs basseng - Dobbelgarasje - Barnevennlig

Prisantydning	9 900 000,-
Omkostninger	248 880,-
Totalpris	10 148 880,-
BRA-i	152 kvm
Totalt BRA	218 kvm
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1924
Ansvarlig megler	Kenneth Andreassen
Telefon	938 63 126
E-post	k.andreassen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Sverres gate 8, en sjarmerende og innholdsrik enebolig med god planløsning, perfekt for barnefamilien. Her bor du i et idyllisk og barnevennlig område på Vigernes, samtidig som du har gangavstand til alt bylivet har å tilby. Boligen har en pent opparbeidet og solrik tomt, terrasse på 25 kvm med utgang fra stuen, og gode parkeringsmuligheter med dobbelgarasje. Tomten byr på flotte solforhold og rikelig med plass til både lek og avslapping i grønne omgivelser.

Kort fortalt:

- Moderne og innbydende enebolig med fin beliggenhet!
- Stor, lys stue med utgang til hage og uteplass
- Peis i stuen
- Vinterhage med innendørs svømmebasseng
- Sentral beliggenhet i rolig område
- Dobbelgarasje
- Innredet 2. etasje i garasjen

Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	152 kvm
BRA-e:	66 kvm
Totalt BRA:	218 kvm
TBA:	25 kvm

Beskrivelse

Bolig
1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Vindfang, Entré, Stue, Kjøkken, Bod, Vinterhage.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 25 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Gang, Bad, 2 Soverom.
Total BRA: 55 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 15 kvm. Loft
Total BRA: 15 kvm.

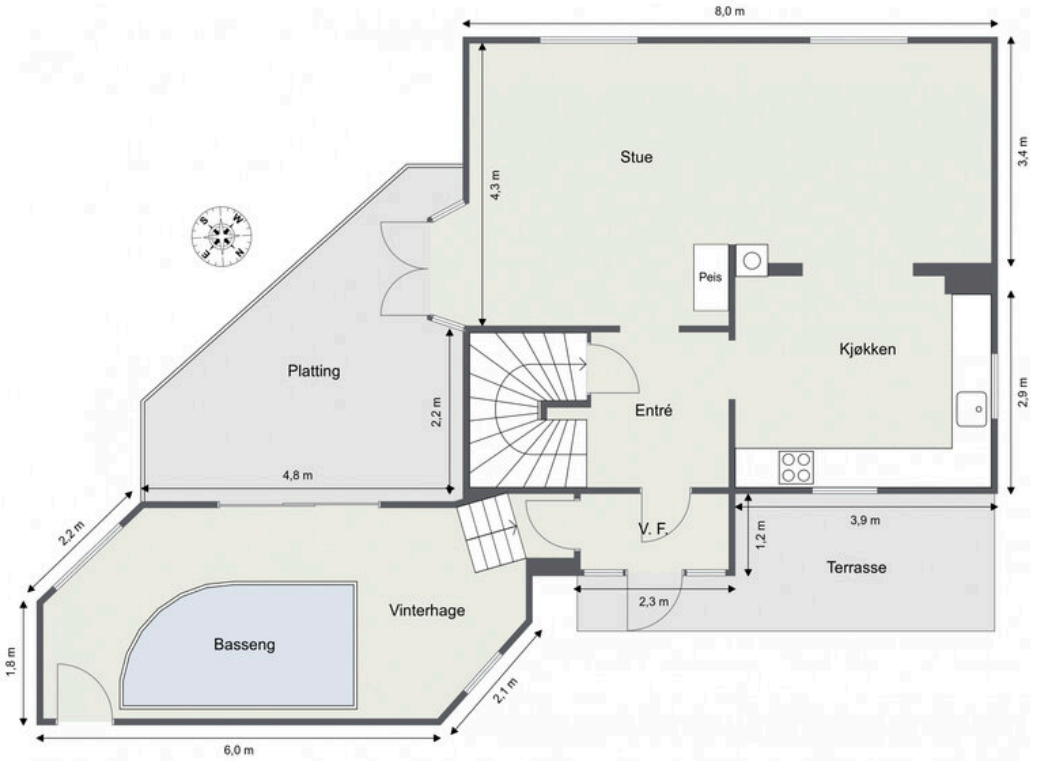
Garasje
1. etasje:
BRA-e: 36 kvm. Garasjerom
BRA-e: 8 kvm. Hybel
BRA-e: 1 kvm. Utebod
Total BRA: 45 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 21 kvm. Hybel
Total BRA: 21 kvm.

DALBECK TAKST

Sverres gate 8

1. Etasje

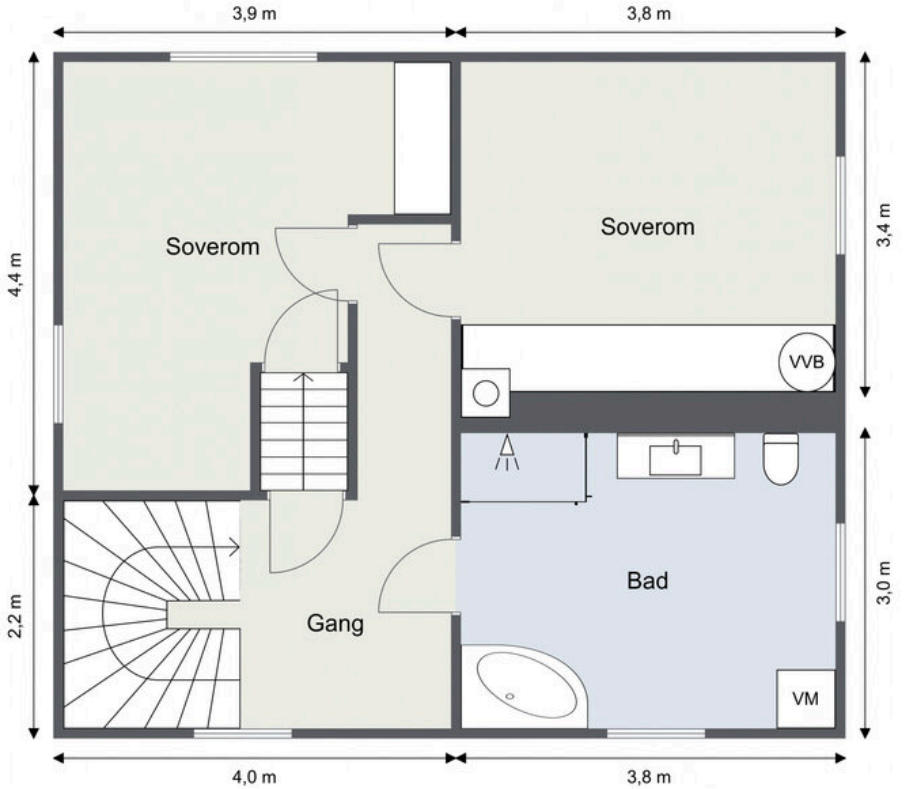


Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DALBECK TAKST

Sverres gate 8

2. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Informasjon

Sverres gate 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0118/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Sverres gate 8, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 960 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Dan De Lange

Kjøpesum og omkostninger
9 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
247 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
248 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
268 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 148 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 168 080,- (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
1924

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 152 kvm
BRA-e: 66 kvm
Totalt BRA: 218 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:
Bolig
1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Vindfang, Entré, Stue, Kjøkken, Bod, Vinterhage.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 25 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Gang, Bad, 2 Soverom.
Total BRA: 55 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 15 kvm. Loft
Total BRA: 15 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 36 kvm. Garasjerom
BRA-e: 8 kvm. Hybel
BRA-e: 1 kvm. Utebod
Total BRA: 45 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 21 kvm. Hybel
Total BRA: 21 kvm.

Innhold

1. etasje: Vindfang, Entré, Stue, Kjøkken, Bod, Vinterhage.
2. etasje: Gang, Bad, 2 Soverom.
Loft

Annet:
Garasje, Hybel, Utebod.

Standard

Entré

Velkommen inn! Entréen er lys og innbydende med god takhøyde og praktiske løsninger for oppbevaring. Her får du en trivelig velkomst med plass til å henge fra seg yttertøy, og den stilrene trappen leder deg videre til boligens andre etasje.

Kjøkken
Fra spisestuen kommer du inn til et lekkert og moderne kjøkken med slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Den åpne løsningen gjør rommet sosialt og innbydende, perfekt for deg som liker å samle venner og familie rundt matlagingen. Kjøkkenet er godt utnyttet med rikelig skap- og benkeplass, og er utstyrt med integrert vinskap, mikro, oppvaskmaskin, ovn og platetopp, samt frittstående kjøl/frys.

Stue
Stuen og kjøkkenet har en delvis åpen løsning og utgjør et lyst og innbydende allrom. Her er det god plass til både sofagruppe og stor spisestue. De store vinduene slipper inn rikelig med dagslys samtidig som den bringer noe av det grønne inn i rommet. Midt i rommet står en flott peis som skaper en lun stemning på kalde kvelder. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse og en solrik hage med plass til både utemøbler og grill.

Bad/WC/vaskerom
Badet fremstår delikat og innbydende, med tidløse fliser på både vegger og gulv. De mørke tonene gir en behagelig spafølelse i eget hjem. Rommet er innredet med servantskap med nedfelt servant og praktiske underskuffer, dusjhjørne med glassdør, badekar, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom
Boligen har to delikate soverom med gode planløsninger. Det minste rommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har god plass til

oppbevaring. Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbelseng og øvrige møbler, samt en stor skyvedørsgarderobe med rikelig oppbevaringsplass.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser på bad og i vinterhage. Teppegulv i vindfang, tregulv på loft. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Glassfiberstrie i vinterhage. Panel på loft. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Panel i vinterhage og loft. Malte slette flater i øvrige rom.

Parkering

Parkering kan gjøres i dobbelgarasje og på egen gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lillestrøm Rørleggerbedrift AS v Terje Langseth.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lillestrøm Rørleggerbedrift AS v Terje Langseth.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lillestrøm Rørleggerbedrift AS v Terje Langseth.

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: Finner ikke info, men er gjort med papirer, og alt er kjøpt fra, det er byttet komplett El anlegg i boligen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kommunens inntak frøs i 2023, det byttet de, annet vet jeg ikke om den saken. Påvirket ikke huset.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avnøpskvern eller liknende?
Ja.
Beskriv: Tilkoblet offentlig anlegg.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei.
Eventuell kommentar: Den kan omsøkes, men er pr. dd. ikke gjort.

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

Byggemetode:
Eldre enebolig over 3 etasjer og frittstående garasje med hybeldel. Boligen er bygd med åpen fundamentering på steinpilarer. Yttervegger antatt oppført som bindingsverk kledd utvendig med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Byggegrunn, fundamenter og grunnmur:
Treverk med fuktmerker>skjolder direkte mellom pilarer og treverk samt alder og forventet gjenværende tid for utbedring.
- Grunnmur og fundamenter>Krypkjeller:
Forhøyede fuktverdier i treverk, manglende fuktsperre mot grunn samt behov for ytterligere undersøkelser og tiltak.
- Grunnmur og fundamenter>Drenering:
Ukjent drenering, alder på konstruksjonen og terrengforhold som stedvis heller mot grunnmur.
- Yttervegger og veggkonstruksjon:
Manglende lufting, stedvis slitasje, tørkesprekker, malingsavflasing og mindre råteskader samt alder og forventet gjenværende levetid.
- Vinduer og ytterdører:
Alder og forventet gjenværende levetid av øvrige vinduer og dører.
- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak:
Manglende snøfangere, etterslep på vedlikehold og mindre råteskader samt alder og forventet gjenværende levetid.
- Tak>Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):
Ukjent alder og forventet gjenværende levetid.
- Tak>Renner, nedløp og beslag:
Slitasje>småskader og malingsavflasing på enkelte deler.
- Loft>Innvendig loft:
Behov for ytterligere undersøkelser av loft som ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.
- Piper og ildsteder:
Alder og forventet gjenværende levetid.
- Bad>Overflate vegger og himling:
Riss i flisfuger, manglende dokumentasjon på veggoppbygging samt fliser som fremstår løse.
- Bad>Overflate gulv:
Svertesopp i silikon samt bom/hulrom under enkelte fliser.
- Bad>Membran, tettesjiktet og sluk:
Ikke fremlagt dokumentasjon på membranarbeid.
- Vinterhage>Basseng>Overflate vegger og himling:
Riss i veggflater, slitasje av vegg og takflater samt alder og forventet gjenværende levetid.
- Vinterhage>Basseng>Overflate gulv:
Bom/hulrom under fliser.
- Vinterhage>Basseng>Membran, tettesjiktet og sluk:
Membran i rommet kan ikke konstateres, manglende sluk, ukjent utførelse, alder og forventet gjenværende levetid på membranduk.
- Bad>Hybel>Garasje>Overflate vegger og himling:
Slitasje, småskader og overflater er ikke egnet for våtrom.
- Bad>Hybel>Garasje>Overflate gulv:
Bom>hulrom samt anbefalt ytterligere undersøkelser av sluk/fall.
- Kjøkken>Bolig:
Ikke tilfredsstillende lekkasjesikring.
- Kjøkken>Hybel>Garasje:

Slitasje og småskader samt manglende funksjoner for å anses som et fullverdig kjøkken.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør:
Behov for inspeksjon av basseng, manglende dokumentasjon på arbeid utført før selgers eiertid samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.
- Varmtvannsbereder:
Ikke tilstrekkelig lekkasjesikring, ikke tilfredsstillende el-kobling samt alder og forventet gjenværende levetid av bereder i hybel.
- Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon i vinterhage samt ikke tilstrekkelig luftskiftning i oppholdsrom.
- Garasje>Utehus:
Slitasje som følge av alder og etterslep på vedlikehold i hybel og utvendig.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vinduer og ytterdører:
Sprukne glass og behov for utskiftning av vinduer med enkle glass.
- Terrasser, balkonger, trapper o.l.:
Manglende rekkverk på terrasse.
- Bad>Hybel>Garasje>Membran, tettesjiktet og sluk:
Alder og forventet gjenværende levetid.

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.

Adgang til utleie
Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød

Oppvarming
Elektrisk gulvvarme i entré, stue og kjøkken i 1. etasje og samtlige rom i 2. etasje.
Peisovn i stue.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 15 374,-pr. 2024

Fakturert beløp i 2024:

Avløp 5 874,48 kr
Feiing 559,20 kr
Renovasjon 4 776,00 kr
Vann 4 163,94 kr
Sum 15 373,62 kr

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

Eiendomsskatt
Kr 1 981,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 628 236,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 512 942,- 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.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 491 kvm (Eiertomt)
Tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Inngangsparti med biloppstillingsplasser. Uteområde med platting, plen og beplantning.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eneboligen har en attraktiv beliggenhet på Vigernes, et populært og svært sentralt boligområde i Lillestrøm kommune. Området ligger øst for Lillestrøm sentrum, og kombinerer nærhet til byliv med en rolig og barnevennlig atmosfære. Her bor du med kort vei til alt av servicetilbud, samtidig som området byr på trygge og grønne omgivelser. I umiddelbar nærhet finner du Lillestrøm idrettspark, som rommer en rekke fasiliteter som Skedsmohallen, Romerike friidrettsstadion, LSK-hallen og Lillestrøm Tennishall – perfekt for den aktive familien.

Like ved boligen ligger Sørumsparken, en trivelig grøntpark med lekeplass, paviljong og fine plenområder. I nærheten finner du også St. Sunnivas plass, som vinterstid blir en hyggelig skøytebane – perfekt for kakao og kvalitetstid med familie og venner. Det er ca. 20 minutters gange til Åråsen stadion, og kort vei til både Lillestrøm golfklubb og Sørum fritidsgård, som tilbyr varierte aktiviteter for hele familien.

Lillestrøm byr på både kjøpesenter og trivelige handlegater, samt et rikt kulturliv med kulturhus, moderne kino og et variert utvalg av restauranter, kafeer og

utesteder. På torget arrangeres konserter og forestillinger gjennom året, og under Byfesten fylles sentrum av liv, folkefest og kjente artister. Like ved ligger Nitelva, med opplyste turstier som slynger seg langs elvebredden – perfekt for en rolig spasertur.

Snør på deg joggeskoene og opplev Lillestrøms rike kultur- og fritidstilbud underveis. Et par kilometer unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad – byens populære badested med basseng, vannsklier, store grøntområder og kiosk. For vintersportentusiaster finnes både lysløyper, alpinanlegg og merkede turstier kun en kort kjøretur fra boligen.

Dagligvarehandelen er godt dekket med blant annet Kiwi, Meny, Coop Prix, Rema 1000 og Bunnpris i nærheten. Coop Obs Hypermarked er også et populært alternativ. For et bredere utvalg ligger Lillestrøm Torv og handlegatene i sentrum like i nærheten, og Strømmen Storsenter – Norges mest innholdsrike kjøpesenter – er kun en kort kjøretur unna.

Området har gode kollektivforbindelser med både buss og tog. Lillestrøm stasjon nås på ca. 13 minutter til fots, med togforbindelse til Oslo S på ca. 10 minutter og Oslo Lufthavn på ca. 12 minutter. Med bil tar det rundt 8 minutter til Strømmen, 10 til Lørenskog, 23 til Oslo sentrum og 35 til flyplassen.

Det er ca. 12 minutters gange til Vigernes barneskole, og ca. 2,8 km til Sophie Radich ungdomsskole. I nærområdet finnes flere videregående skoler, blant annet Lillestrøm og Skedsmo, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Høyere utdanning tilbys ved OsloMet på Kjeller.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger dog vedtak om tillatelse til å bygge våningshus, datert 21.06.1924.
Det foreligger byggetillatelse for frittstående garasje datert 02.09.1985.
Det foreligger byggetillatelse for innsettelse av nytt karnappvindu datert 19.02.1985.
Det foreligger vedtatt saksframlegg for tilbygg bolighus datert 01.06.1998.

Det gjøres oppmerksom på at garasjen er i originale byggetegninger kun godkjent som garasjerom og bod, men er i dag innredet som en hybel. Megler besitter kun tegninger for 1. etasje, og det antas at 2. etasje er innredet uten søknad.

Søppelskuret ved innkjørselen står delvis over naboens tomt, uten at det foreligger tinglyste rettigheter.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/81/960:
21.12.1931 - Dokumentnr: 800110 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:457

05.07.1985 - Dokumentnr: 105051 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2338

01.01.2020 - Dokumentnr: 477659 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:960

01.01.2024 - Dokumentnr: 181057 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:960

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum - estimert til kr. 89 100,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Utlegg boligstyling kr. 39 500,-

Samlet skal selger betale kr. 168 390,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. oktober 2025

Ansvarlig megler

Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Sverres gate 8

Sverres gate 8

Nabolaget Nesgata/Havnegata - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	11 min 0.8 km
Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	9 min 3 km
Frydenlund skole og ressurssen... 50 elever, 20 klasser	8 min 3.6 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	10 min 3.4 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	9 min 4.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	26 min 1.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min 3.3 km

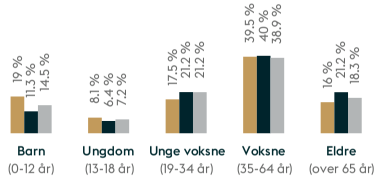
Offentlig transport

Leiv Eirikssons gate Linje 320, 470, 480, 490	7 min 0.5 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 24.4 km
Oslo Gardermoen	31 min

Barnehager

Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	5 min 0.4 km
Lillehagen Fus barnehage (1-5 ... 82 barn	14 min 1 km
Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	22 min 1.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nesgata/Havnegata	955	389
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Tog
- Sykkel
- Egen bil

Sport

Øyerens plass - balløkke	4 min
Vigernes skole	10 min
Fresh Fitness Lillestrøm	14 min
EVO Lillestrøm	15 min

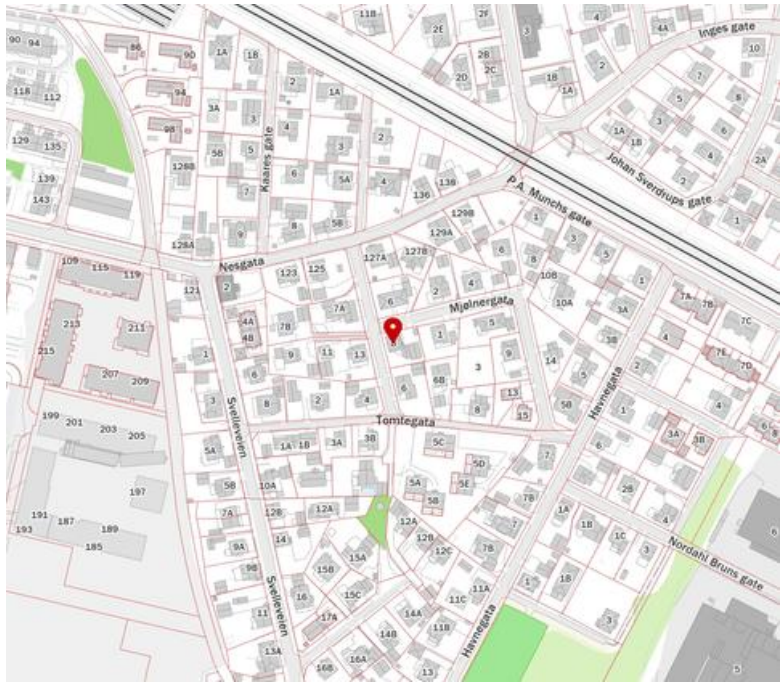
«Flott sted å bo!»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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™

Sverres gate 8
2004 Lillestrøm



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 07/10/2025

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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: 960
Hjemmelshaver:	Dan De Lange
Tomt:	491 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1924
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.10.2025
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:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3

OM TOMTEN:
Tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Inngangsparti med biloppstillingsplasser. Uteområde med platting, plen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Eldre enebolig over 3 etasjer og frittstående garasje med hybeldel. Boligen er bygd med åpen fundamentering på steinpilarer. Yttervegger antatt oppført som bindingsverk kledd utvendig med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med varierende oppgraderinger/vedlikehold de siste årene. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer nærmer seg/har passert normal forventet levetid, bygningsdeler med enkelte avvik/skader samt bygningsdeler der ytterligere undersøkelser må forventes. Utskiftninger/utbedringer må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte punktene i rapporten.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad og i vinterhage. Teppegulv i vindfang, tregulv på loft. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Glassfiberstrie i vinterhage. Panel på loft. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Panel i vinterhage og loft. Malte slette flater i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Av vesentlige endringer i selgers eietid informeres det om nytt kjøkken og bad samt renovering av innvendige overflater utført i perioden 2020-2022. Se selgers egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

©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	82			25	82	
2.Etasje	55				54	1
Loft	15					15
SUM BYGNING	152			25	136	16
SUM BRA	152					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		36				36
Hybel - 1.Etasje		8			8	
Hybel - 2.Etasje		21			21	
Utebod		1				1
SUM BYGNING		66			29	37
SUM BRA	66					

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: Vindfang, Entré, Stue, Kjøkken, Bod, Vinterhage
2.Etasje: Gang, Bad, 2 Soverom
Loft: Loft

BRA-e:

Garasje, Hybel, Utebod

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet, samt verifisert i digitalt tegneprogram. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme i entré, stue og kjøkken i 1.etasje og samtlige rom i 2.etasje. Peisovn i stue.
Takhøyde: Målt ca 243cm i 1.etasje, 247cm i 2.etasje. Loft med skråtak målt ca 211cm på høyeste punkt.

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.

07/10/2025

Sivert Dalen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Åpen fundamentering på pilarer av stein. Fundamenteringen er kun undersøkt fra fasadeliv grunnet manglende tilkomst og inspeksjonsmulighet.

Pilarer det er mulig å inspisere fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres dog at bjelkelag ligger direkte på treverk på pilarene og det registreres synlig fuktmerker/skjolder i disse. Løsningen fremstår som provisorisk og ytterligere undersøkelser samt utbedringer må forventes.

Byggegrunn er i NGU sitt løsmassekart beskrevet som "Fyllmasse (antropogent materiale)".

Merknader: TG2 settes på grunn av treverk med fuktmerker/skjolder direkte mellom pilarer og treverk samt alder og forventet gjenværende tid for utbedring.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Det er utført stikktaking i treverket.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er åpen fundamentering under hele boligen. Undersiden av boligen er kun inspisert fra fasadeliv grunnet manglende tilkomst. Tilstanden i deler som ikke er undersøkt er derfor ikke kjent, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Krypkjeller og åpen fundamentering vurderes generelt som en risikokonstruksjon, ettersom selv små endringer i fukt- og temperaturforhold kan skape grunnlag for fuktskader, mugg- og soppvekst.

Det er ved stikktaking i treverk målt forhøyede fuktverdier i tilstøtende treverk mot boligen.

Luftutskiftningen vurderes som tilstrekkelig. Det er ingen fuktsperre mot grunnen, dette anbefales å få etablert. Det anbefales enkelte tiltak og regelmessig inspeksjon for å unngå samt avdekke eventuelle endringer eller utvikling av skader. Ytterligere undersøkelser og tiltak må forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av forhøyede fuktverdier i treverk, manglende fuktsperre mot grunn samt behov for ytterligere undersøkelser og tiltak.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering:
Bygningen antas å ikke ha etablert dreneringssystem, da dette ikke var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det er åpen fundamentering, og eventuell drenering vurderes som lite hensiktsmessig gitt konstruksjonen. Fuktpåvirkning må likevel påregnes ved nedbør og snøsmelting.

Terreng:
Tomten er i hovedsak flat. Krav til fall fra byggverket er derfor ikke oppfylt alle steder, og overflatevann kan i perioder ledes inn mot konstruksjonen.

Merknader: TG2 settes på grunn av ukjent drenering, alder på konstruksjonen og terrengforhold som stedvis heller mot grunnmur.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det er registrert manglende lufting/ventilering av kledningen, noe som var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. For å sikre at fukt kan dreneres bort og kledningen tørker opp, anbefales det å etablere tilstrekkelig lufting.

Kledning fremstår med varierende vedlikehold dog med slitasje, tørkesprekker, malingsavflasing og mindre råteskader der utbedring/utskiftninger må forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende lufting, stedvis slitasje, tørkesprekker, malingsavflasing og mindre råteskader samt alder og forventet gjenværende levetid.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Hovedsakelig eldre vinduer med enkle glass, noen vinduer med varevindu. 2-lags vinduer produsert i 2002 i vindfang, vinduer i vinterhage uten datostempel, antatt fra tidlig 2000. Terrassedør med 2-lags glass produsert i 1985.

Det registreres at vinduer med enkle glass fremstår med høy slitasje, fuktmerker og slitasje i karmer og flere sprukne glass. Utskiftning av samtlige eldre vinduer i bolig og garasje må forventes.

Vinduene i vinterhage og vindfang ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader: TG3 settes på grunn av sprukne glass og behov for utskiftning av vinduer med enkle glass.
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid av øvrige vinduer og dører.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Visuelt undersøkt fra bakkeplan og loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller tegn til konstruksjonssvikt i takkonstruksjonen, alder tatt i betraktning.

Det registreres etterslep på vedlikehold og mindre råteskader i vindskier og toppbord. Utbedringer bør forventes.

Det er ikke etablert snøfangere på taket, for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet ved nedfall, må dette etableres.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende snøfangere, etterslep på vedlikehold og mindre råteskader samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking av ukjent alder. Visuelt undersøkt fra bakkeplan og innvendig fra loft. Undertaket fremstår stabilt på befaringsdagen, alder tatt i betraktning.

Det registreres enkelte fuktskjolder i undertaket. Det er dog ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Taket er kun delvis undersøkt fra loft grunnet manglende gulv/tilkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Merknader: TG2 settes på grunn av ukjent alder og forventet gjenværende levetid.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Bygningsdelene fremstår hovedsakelig i normal stand. Det registreres dog stedvis slitasje/småskader og malingsavflassing. Enkelte utskiftninger bør forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje/småskader og malingsavflassing på enkelte deler.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loft med tilkomst fra gang i 2.etasje. Loftet fremstår tørt og ventilert på befaringsdagen uten nevneverdige avvik, alder tatt i betraktning. Det registreres dog stedvise fuktskjolder. Ikke påvist forhøyede fuktverdier der det er mulig å inspisere på befaringsdagen.

Loftet er kun delvis undersøkt grunnet manglende gulv. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Merknader: TG2 settes på grunn av behov for ytterligere undersøkelser av loft som ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydvendt platting på ca 17m2 med tilkomst fra stue. Nordøstvendt terrasse på ca 8m2 utenfor inngangsparti. Selve uteområdene fremstår i normal stand.

Terrassen har ikke montert rekkverk. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Trapp til fra stue til platting fremstår noe provisorisk og utbedringer bør forventes.

Merknader: TG3 settes på grunn av manglende rekkverk på terrasse.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Åpen peis i stue. Peisen fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Selve pipeløpet er ikke inspisert på befaringsdagen. Det anbefales på generelt grunnlag å få tilsyn fra feievesen.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Det ble målt etter høydeforskjeller i etasjeskilleren/gulvet. Målingene blir kontrollert over en lenge på 2 meter samt totalt gjennom enkelte rom. Målingene er utført som stikkprøver.

Det ble målt i stue, kjøkken, entré, gang og soverom. Det ble målt totalt avvik på 10-15mm dette anses som normalt.

Merknader:

9. Rom under terreng
10. Våtrom
10.1 Bad - Bolig

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en undersøkelse av tilgjengelige flater og overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand. Det registreres dog stedvis riss i flisfuger på samtlige vegger samt fliser som fremstår som løse ved lett trykk på vegg mot soverom. Det er ukjent om flisen har løsnet fra underlaget eller om det er underlaget som har løsnet fra stenderverk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse og oppbygging av vegg. Ytterligere undersøkelser og utbedringer bør forventes.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og ett-greps blandebatteri, dusjhjørne med glassdør, opplegg for vaskemaskin, badekar og vegghengt toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss i flisfuger, manglende dokumentasjon på veggoppbygging samt fliser som fremstår løse.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand. Fall på gulv registreres som tilfredsstillende, alder tatt i betraktning.

Det registreres stedvis svertesopp i silikon som anbefales fjernet samt stedvis bom/hulrom under enkelte fliser. Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke nødvendigvis medføre en kortere levetid på selve konstruksjonen, men utbedringer bør forvente i tiden som kommer da det er fare for at flisene kan sprekke/løsne.

Merknader: TG2 settes på grunn av svertesopp i silikon samt bom/hulrom under enkelte fliser.

TG 2 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.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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 ble ikke utført hulltaking for fuktsøk grunnet garderobeskap, pipe og veggtykkelse fra aktuelle vegger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranarbeid.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke fremlagt dokumentasjon på membranarbeid.

10.2 Vinterhage/Basseng

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Glassfiberstrie på vegger og panel i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det registreres enkelte riss i veggflater samt slitasje som følge av alder og etterslep på vedlikehold av vegg- og takflater.

Innredning består av basseng. Bassenget har ikke vært i bruk i selgers eietid.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss i veggflater, slitasje av vegg og takflater samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Flislagt gulv. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand. Det registreres stedvis bom/hulrom under enkelte fliser, ikke avdekket øvrige avvik eller svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke nødvendigvis medføre en kortere levetid på selve konstruksjonen. Utbedringer bør dog forventes i tiden som kommer da det er fare for at flisene kan sprekke/løsne.

Merknader: TG2 settes på grunn av bom/hulrom under fliser.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranduk i bassenget. Det kan ikke konstateres og det er ukjent om det er membran i øvrige deler av rommet. Det er ikke observert sluk på befaringsdagen.

Membranduken er av ukjent alder og utførelse og bassenget har ikke vært i bruk i selgers eietid. Det anbefales en grundig gjennomgang av duk før bruk.

For at rommet skal tåle normal bruk etter dagens standard bør det forventes ytterligere undersøkelser samt enkelte utbedringer/utskiftninger.

Merknader: TG2 settes på grunn av at membran i rommet ikke kan konstateres, manglende sluk, ukjent utførelse, alder og forventet gjenværende levetid på membranduk.

10.3 Bad - Hybel - Garasje

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Malte slette flater på vegger og panel i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det registreres småskader og slitasje av overfalter. Veggflatene anses funksjonelle men ikke egnet som veggflater i våtrom. Selv om dusjkabinettet hindrer direkte vannsprut, erstatter det ikke kravet til fuktbestandig materiale i våtsoner.

Innredning består av servant, dusjkabinett og gulvstående toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje, småskader og overflater ikke egnet for våtrom.

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand. Sluk er ikke tilgjengelig på befaringsdagen, fall på gulv er derfor ikke undersøkt. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det registreres bom/hulrom under enkelte fliser. Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke nødvendigvis medføre en kortere levetid på selve konstruksjonen, men utbedringer bør forventes i tiden som kommer da det er fare for at flisene kan sprekke/løsne.

Merknader: TG2 settes på grunn av bom/hulrom samt anbefalt ytterligere undersøkelser av sluk/fall.

TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

På grunnlag av alder og observasjoner på befaringsdagen fremstår tettesjiket som utgått og kan ikke forventes å være tett. Selv om dusjkabinettet hindrer direkte vannsprut, erstatter det ikke kravet til fuktbestandig materiale i våtsonen. Det bør forventes totalrenovering av våtrommet/tettesjiktet for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens standard.

Merknader: TG3 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken - Bolig

TG 2 11.1 Kjøkken - Bolig

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.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med natulig bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys. Integrert vinskap, mikro, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Det er ikke automatisk lekkasjestopper eller lignende. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring.

11.2 Kjøkken - Hybel - Garasje

TG 2 11.2 Kjøkken - Hybel - Garasje

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand, dog med småskader og slitasje som følge av alder og etterslep på vedlikehold. Innredning består av nedfelt oppvaskkum, 1-greps blandebatteri og kjøleskap.

Kjøkkenet mangler funksjoner for ett fullverdig kjøkken, men anses funksjonelt for dagens bruk.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje og småskader samt manglende funksjoner for å anses som ett fullverdig kjøkken.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår som renovert, jevnlig vedlikeholdt og 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 i henhold til alder.

Merknader: Se egne punkter for garasje/hybel, vinterhage, loft, kjøkken og våtrom.

13. VVS

TG 2 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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

På grunnlag av alder på vann- og avløpsrør skal man være oppmerksom på at det fort kan oppstå behov for utskiftninger og utbedringer av enkelte deler på anlegget selv om det ikke er funnet avvik på befaringsdagen.

Det foreligger kun dokumentasjon på rørarbeid utført i selgers eietid (kjøkken og bad i 2.etasje). Øvrig historikk er ukjent.

Basseng har ikke vært i bruk i selgers eietid og det anbefales å få utført en full inspeksjon av egen tekniker før anlegget settes i bruk.

Merknader: TG2 settes på grunn av behov for inspeksjon av basseng, manglende dokumentasjon på arbeid utført før selgers eietid samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av anelgget.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 280 liter plassert på soverom i 2.etasje. Berederen fremstår i normal stand. Det er montert rør fra sikkerhetsventil og inn til bad. Det er ikke automatisk lekkasjestopper eller lignende. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Egen bereder på ca 50 liter fra 2007 til hybel plassert under trapp.

Berederene er koblet med vanlig stikkontakt og må direktekobles for å tilfredsstille dagens krav til EL-kobling.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig lekkasjesikring, ikke tilfredsstillende el-kobling samt alder og forventet gjenværende levetid av bereder i hybel.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Det er montert utemodul til luft til luft varmepumpe med koblinger inn til vinterhage. Innemodul er fjernet og varmepumpen er ikke i bruk.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Naturlig ventilasjon i vinterhage. Øvrige rom ventileres ved lufting med vinduer.

Det anbefales å undersøke mulighet for mekanisk avtrekk med utluft i vinterhage.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning generelt.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: TG2 settes på grunn av naturlig ventilasjon i vinterhage samt ikke tilstrekkelig luftutskiftning i oppholdsrom.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Frittstående dobbel garasje med parkering, bod og hybel.

Utvendig fremstår garasjen i samme stand som boligen med slitasje som følge av alder og etterslep på vedlikehold. Punkter for vegger, tak og vinduer gjelder også garasjen.

Garasje: Dobbel garasje med to elektriske porter. Selger informerer om at det kun foreligger portåpner for en port. Parkeringsareal på ca 29m2 med tilkomst til bod på ca 7m2. Det registreres enkelte svinnsprekker i betonggulvet og stedvise fuktskjolder på veggflater. Det antas at det ikke er behov for strakstiltak. Garasjen er relativt full på befaringsdagen og det kan forekomme skjulte feil/mangler det ikke var mulig å oppdage.

Hybel: Garasjen har egen hybeldel med entré, bad og rom brukt til oppholdsrom. Hybelen fremstår som funksjonell dog med etterslep på vedlikehold og småskader/slitasje. Det antas at det ikke er behov for strakstiltak av overflater, men det anses som naturlig med enkelte utbedringer i tiden som kommer.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje som følge av alder og etterslep på vedlikehold i hybel og utvendig.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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 ingen 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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang.

Det foreligger ikke kursfortegnelse og det er ikke fremvist samsvarserklæring.

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

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke etablert håndløper på begge sider i innvendig trapp. Dette må etableres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet. Trapp fra 2.etasje til loft registreres som svært bratt og med høye trinn. Mindre utbedringer anbefales.

Det er mottatt de siste godkjente og det registreres avvik fra disse. Garasjen er kun tegnet med parkering og bodareal. Hybel er ikke byggesøkt. Det er tegnet dør til vinterhage der det i dag er vindu mellom garasje og inngangsdør.

Det anbefales å avklare med kommunen hvilke tiltak og søknader som er nødvendige for å få boligen godkjent for dagens bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 settes på grunn av treverk med fuktmerker/skjolder direkte mellom pilarer og treverk samt alder og forventet gjenværende tid for utbedring.
1.2	Krypekjeller
	TG2 settes på grunn av forhøyede fuktverdier i treverk, manglende fuktsperre mot grunn samt behov for ytterligere undersøkelser og tiltak.
1.3	Drenering
	TG2 settes på grunn av ukjent drenering, alder på konstruksjonen og terrengforhold som stedvis heller mot grunnmur.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 settes på grunn av manglende lufting, stedvis slitasje, tørkesprekker, malingsavflasing og mindre råteskader samt alder og forventet gjenværende levetid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 settes på grunn av manglende snøfangere, etterslep på vedlikehold og mindre råteskader samt alder og forventet gjenværende levetid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes på grunn av ukjent alder og forventet gjenværende levetid.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 settes på grunn av slitasje/småskader og malingsavflassing på enkelte deler.
5.1	Innvendig Loft
	TG2 settes på grunn av behov for ytterligere undersøkelser av loft som ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
10.1.1	Bad - Bolig Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av riss i flisfuger, manglende dokumentasjon på veggoppbygging samt fliser som fremstår løse.
10.1.2	Bad - Bolig Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av svertesopp i silikon samt bom/hulrom under enkelte fliser.
10.1.3	Bad - Bolig Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av ikke fremlagt dokumentasjon på membranarbeid.
10.2.1	Vinterhage/Basseng Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av riss i veggflater, slitasje av vegg og takflater samt alder og forventet gjenværende levetid.
10.2.2	Vinterhage/Basseng Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av bom/hulrom under fliser.
10.2.3	Vinterhage/Basseng Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av at membran i rommet ikke kan konstateres, manglende sluk, ukjent utførelse, alder og forventet gjenværende levetid på membranduk.
10.3.1	Bad - Hybel - Garasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av slitasje, småskader og overflater ikke egnet for våtrom.
10.3.2	Bad - Hybel - Garasje Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av bom/hulrom samt anbefalt ytterligere undersøkelser av sluk/fall.
11.1	Kjøkken - Bolig Kjøkken - Bolig
	TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring.
11.2	Kjøkken - Hybel - Garasje Kjøkken - Hybel - Garasje
	TG2 settes på grunn av slitasje og småskader samt manglende funksjoner for å anses som ett fullverdig kjøkken.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på grunn av behov for inspeksjon av basseng, manglende dokumentasjon på arbeid utført før selgers eietid samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av anelgget.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig lekkasjesikring, ikke tilfredsstillende el-kobling samt alder og forventet gjenværende levetid av bereder i hybel.
13.5	Ventilasjon
	TG2 settes på grunn av naturlig ventilasjon i vinterhage samt ikke tilstrekkelig luftutskiftning i oppholdsrom.
14.1	Garasje – uthus
	TG2 settes på grunn av slitasje som følge av alder og etterslep på vedlikehold i hybel og utvendig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 settes på grunn av sprukne glass og behov for utskiftning av vinduer med enkle glass. TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid av øvrige vinduer og dører.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG3 settes på grunn av manglende rekkverk på terrasse.
10.3.3	Bad - Hybel - Garasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

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
15. mai 2025

Oppdragsnummer
60-0118/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sverres gate 8, 2004 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Dan De Lange

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2021

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: SP2751022
Forsikret i: IF

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: Lillestrøm Rørleggerbedrift AS v Terje Langseth

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lillestrøm Rørleggerbedrift AS v Terje Langseth

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lillestrøm Rørleggerbedrift AS v Terje Langseth

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

Eventuell kommentar: Dette er ikke rørt av meg.

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

Eventuell kommentar: Dette er ikke rørt av meg.

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: Finner ikke info, men er gjort med papirer, å alt er kjøpt fra elektroimportøren, det er byttet komplett El anlegg i boligen

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komunens inntak frøs i 2023, det byttet de, annet vet jeg ikke om den saken. påvirket ikke huset.

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?
Ja

Beskriv: Tilkoblet offentlig anlegg

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Eventuell kommentar: Den kan omsøkes, men er pr. dd. ikke gjort.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er det ikke meg bekjent

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

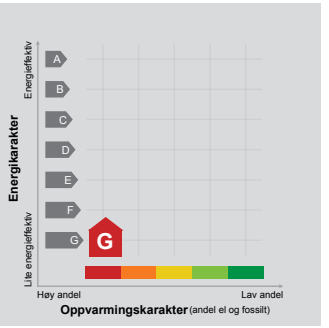
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 60-0118/25

ENERGIATTEST

Adresse	Sverres gate 8
Postnummer	2004
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	960
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150951224
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-178088
Dato	08.10.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Følg med på energibruken i boligen

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	1924
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	152
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig 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.

J. nr. 3286/84 Sak nr. 25/85

Ansvarshavende: Egen

Eier/Byggherre:
Finn Dahlstrøm
Bakkeveien 58 B
1911 Plateby

Byggetillatelseskort

for Innsetting av nytt karnappvindu

på gnr. 81 bnr. 960 adr. Sverresgt. 8

godkjent av Skedsmo Bygningsråd i møte den 22. jan. 1985

Ansvarshavende/byggherre er forpliktet til å bestille bygningskontroll ved Bygningsvesenet med 2 dagers varsel:

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

NB. Dette kort samt byggeanmeldelsen med tegninger skal forefinnes på byggeplassen.

Innstilles et påbegynt byggearbeide i lengere tid enn 3 måneder, må bygningskontrollen varsles før arbeidet gjenopptas.

Skedsmo Bygningsvesen, den 19. febr. 1985

A. Lund.
Arne Lund
Bygn.insp.

Skedsmo Bygningsvesen
Brøtergt. 2, 2000 Lillestrøm
Tlf. 73 04 10

DATO FOR BESIKTIGELSE	ANMERKNINGER	BESIKTIGET AV

Ho. - Bot. 18/2.84

SKEDSMO KOMMUNE

Brøtergt. 2, 2000 Lillestrøm
Sentralbord: Lillestrøm 73 04 10

Bygningsrådsvedtak

J.nr. 3286/84 Sak nr. 25/85

Vedr. Byggemelding av 27/12-84 på innsetting av nytt karnappvindu samt riving av gammelt uthus

Byggested Sverresgt. 8, gnr. 81, bnr. 960

Byggherre Finn Dahlstrøm, Bakkeveien 58 B, 1911 Flateby

Anmelder Egen

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

1. Ansvarshavende må være godkjent.
2. Avgifter for tilsyn må være betalt.
3. Gravetillatelse for tomten må være undertegnet.
4. Rørleggerarbeidet må være anmeldt av rørlegger og godkjent.
5. Redegjørelse for konstruksjoner m. nødvendige tegninger og beregninger skal innsendes i 2 ekspl.
6. Eventuelt fyringsanlegg/ventilasjonsanlegg skal anmeldes særskilt til brannsjefen.

Spesielle betingelser:

BYGGEARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR BYGGETILLATELSESKORT ER LØST
Før byggetillatelseskort utstedes må ovenfor nevnte betingelser være oppfylt.
Byggetillatelseskortet gjelder i 3 år.

Skedsmo Bygningsråd, den 22. januar 1985

Anselm Thieme
Bygningssjef

Strømmen Snartrykk A/S

J. nr. 2152/85

Referat-
Sak nr. ~~567/85~~

Ansvarshavende:
Egen

Eier/Byggherre:
Finn Dahlstøem
Sverresgt. 8
2000 Lillestrøm

Byggetillatelseskort

for Frittstående garasje (47 m2)

på gnr. 81 bnr. 960 adr. Sverresgt. 8

godkjent av Skedsmo Bygningsråd i møte den ref.sak 5. august 1985

Ansvarshavende/byggherre er forpliktet til å bestille bygningskontroll ved Bygningsvesenet med 2 dagers varsel:

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

NB. Dette kort samt byggeanmeldelsen med tegninger skal forefinnes på byggeplassen.

Innstilles et påbegynt byggearbeide i lengere tid enn 3 måneder, må bygningskontrollen varsles før arbeidet gjenopptas.

Skedsmo Bygningsvesen, den 2. september 1985

SKEDSMO BYGNINGSVESEN

p.m. Anselm Thieme
Bygningssjef

Skedsmo Bygningsvesen
Brøtergt. 2, 2000 Lillestrøm
Tlf. 73 ~~04 10~~
0701

DATO FOR BESIKTIGELSE	ANMERKNINGER	BESIKTIGET AV

250. - Bk 30/8.85

SKEDSMO KOMMUNE

Brøtergt. 2, 2000 Lillestrøm
Sentralbord: Lillestrøm 73 04 10

Bygningsrådsvedtak

J.nr. 2152/85 Referat-Sak nr. 567/85

Vedr. Byggemelding av 22/7-85 på frittstående garasje (47 m2)

Byggested Sverresgt. 8, gnr. 81, bnr. 960

Byggherre Finn Dahlstrøm

Anmelder Egen

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

1. Ansvarshavende må være godkjent.
2. Avgifter for tilsyn må være betalt.
3. Gravetillatelse for tomten må være undertegnet.
4. Rørleggerarbeidet må være anmeldt av rørlegger og godkjent.
5. Redegjørelse for konstruksjoner m. nødvendige tegninger og beregninger skal innsendes i 2 ekspl.
6. Eventuelt fyringsanlegg/ventilasjonsanlegg skal anmeldes særskilt til brannsjefen.

Spesielle betingelser:

BYGGEARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR BYGGETILLATELSESKORT ER LØST
Før byggetillatelseskort utstedes må ovenfor nevnte betingelser være oppfylt.
Byggetillatelseskortet gjelder i 3 år.

Skedsmo Bygningsråd, den 5. august 1985

Anselm Thieme
Bygningssjef

Strømmen Sværtrykk A/S

SAKSFRAMLEGG
Skedsmo kommune

Arkivsaksnr: 97/10 206 Utv.saksnr: Å DS 98/554
Sakstittel: Sverres gate 8-tilbygg
Utvalg: Bygningsrådet Saksbehandler: TBYG.TBYG.LAS
Møtedato: 01.06.98

BEH:	UTVALG:	UTV.SAKSNR	MØTEDATO:
1	Bygningsrådet	98/554	16.06.98

Saksbehandler: Lars Skansbo DS

Sverres gate 8 - tilbygg bolighus - melding etter Plan- og bygningslovens § 86a.
Øket Prim BRA= 20m2.

TILTAKSHAVER : Finn Dahlstrøm, Sverres gt. 8, 2000 Lillestrøm
SØKER : Finn Dahlstrøm, Sverres gt. 8, 2000 Lillestrøm
EIENDOM : Gnr/bnr 81/960, Sverres gate 8

1. Bakgrunn

1.1. Vedlegg i saken
Søknad med vedlegg mottatt 29.12.97. Siste tegninger mottatt 20.2.98

1.2. Tidligere vedtak
Bolig oppført 1924, fasdeendring karnappvindu sak 25/85,
frittstående garasje sak 567/85.
Reguleringsplan stadfestet 2.12.1988 med U maks = 0.25

1.3. Faktaopplysninger
Omsøkte omfatter et tilbygg med et oppholdsrom med adkomst fra vindfang plan 1. Tilbygget søkes knyttet til boligens hjørne i sydøst og plasseres paralellt mellom bolig og garasjedel. Avstand til frittstående garasje er 1m og 4.3 m fra grense mot nabo 81/457.

2. Viktige hensyn/ krav til løsning

2.1. Tekniske
- Arbeidene skal utføres iht. plan- og bygningsloven med byggeforskrifter.

3. Vurdering

Familiens behov for mer oppholdsrom er utgangspunkt for omsøkte.
Tilbygget er plassert inntil hjørnet av bolig og lagt inn til inngangspartiet.
Saltak på omsøkte viser forskjellig takvinkeler og valming med motfall inntil eksisterende vegg/vindfang.
Materialvalg og vindusformat er tilpasset bolig.
Eksisterende bolig og garasje med omsøkte tilbygg gir en ugrad på 0.24.
Finn Dahlstrøm søker om ansvarsrett for hele arbeidet. Tilbygget er å under 30 m2 og behandles som melding etter plan- og bygningslovens § 86a.

VEDTAK:

Meldingen behandles iht. plan- og bygningsloven før 01.07.1997, jfr. overgangsbestemmelser.

Meldingen godkjennes på følgende vilkår:

- Bygningsgebyr skal være innbetalt.
- Finn Dahlstrøm godkjennes som ansvarshavende for hele arbeidet.

Etter fullmakt, den 1. juni 1998

J. Amundsen
Kst. Bygningssjef

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Bygnings- og kontrollavdelingen

Finn Dahlstrøm
Sverresgate 8

2004 LILLESTRØM

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	01/00152-2	Wenche Pettersen, 63890444	81/960	04.01.01

Svar ang. melding om tiltak - frittstående bod – Sverresgate 8, 81/960.

Deres melding av 20.12.00 er registrert hos Bygnings- og kontrollavdelingen den 02.01.01 med saksmappenummer **01/00152**.

Etter en totalvurdering av saken, finner vi at det omsøkte kan behandles som et mindre tiltak etter **SAK § 7, pkt. 1a i Forskrift om saksbehandling og kontroll, dvs. mindre frittliggende bygning på inntil 15 m2.** Det forutsettes imidlertid at arbeidet utføres i henhold til tekniske forskrifter.

Dette tiltaket tas kun til etterretning og arkiveres av oss, og De ønskes lykke til med arbeidet.

Med hilsen
SKEDSMO KOMMUNE
Bygnings- og kontrollavdelingen

Bjørg K. Langnes
Bygnings- og kontrollsjef

Wenche Pettersen
sekretær

Postadresse: Postboks 313 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Jonas Lies gate 18 2000 Lillestrøm
Sentralbord: 63890100
Telefaks: 63890591
E-postadresse: teknisk.sektor @skedsmo.kommune.no
Bankgiro: 7101.05.02572
Postgiro: 0805 5348503

Tomtegate 8.

LILLESTRØM 50/1924 Bygn. & Regul.-kom.

Til Lillestrøm Bygnings- og Reguleringskommisjon,

Hersteds.

Undertegnede søker herved om tilladelse til sa bygge vaaningshus som angit paa vedlagte tegning.

Huset skal bygges paa stenpilarer, lattes a 3" planker og tekkes med flat sten.

Tomten, der har en avstann fra regulert gate til nabotomt, Tomtegaten nr.6, av 22 mtr., fraskilles denne hvorom søkes Bygningskommisjonens tillatelse overensstemmende med bygningslovens § 81.

Det gamle uthus paa tomten vil bli nedrevet innen 1 aar.

Likeledes søkes om dispensasjon fra bestemmelsen i § 54 om brudte hjørner, saaledes at bygningen kan opføres som vist paa tegningen.

Lillestrøm den 5.juni 1924.

Ærbødigst

Oscar Fredriksen Hallen

Tomtegaten 6.

Der anbefales dispensert fra bestemmelsen om brukket hjørne. Pipen må ha en indvendig dimension av 24×36 cm. Pipeattest må erhverves forinden ildstedene tas ibruk. Skyldelingen anbefales utført som foreslaat, og får tomten nr. 10

2 tegninger.

til Tomtegt.

Lillestrøm Stadsingeniørkontor 21/6.1924

Vestby

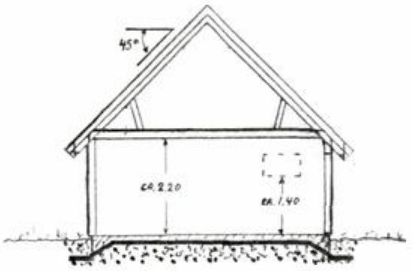
Sendes herr stadsingeniøren med bilag.

Andragendet er i møte dx idag indvilget under be - følgelse av bygningslovens forskrifter og med herr stadsingeniørens bemerkninger.

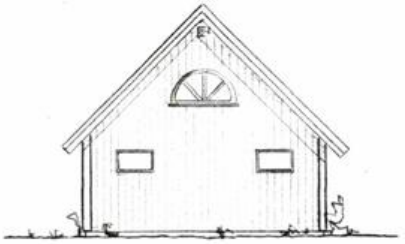
Kontrollerende er H. Vestby.

Lillestrøms bygnings- og reguleringskommission 25/6-24.

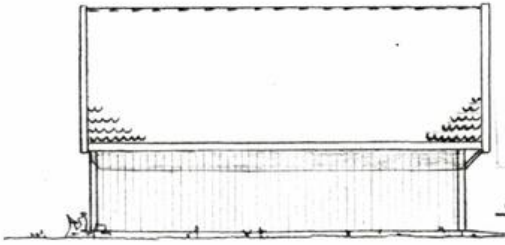
2 tegninger.



SNITT



FASADE SYD



FASADE ØST

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
17/7 - 85	Y.D		1:100

SNITT OG FASADER
ØST OG SYD

GARASJE, SVERRESGT. 8
G.nr. 81 B.nr. 960

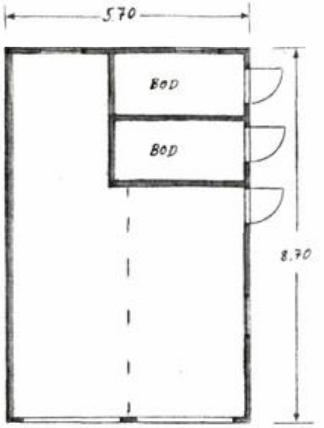
Erstatning for:	Erstattet av:
S8, G - 2	

Henvisning:

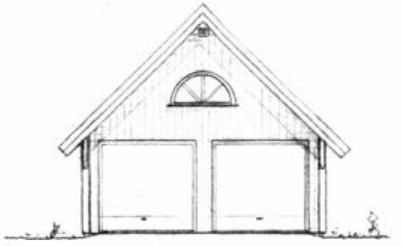
Beregning:

F. DAHLSTRØM
SVERRESGT. 8, 2000 LILLESTRØM

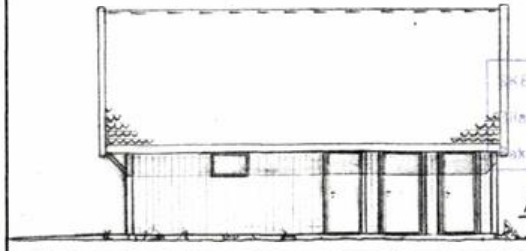
A.s TORRKOR E9 / NS 1402, NS 1417.



PLAN



FASADE NORD



FASADE VEST

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
17/7 -85	Y.D		1:100

PLAN OG FASADER
NORD OG VEST

GARASJE, SVERRESGT. 8
G.nr. 81 B.nr. 960

Erstatning for:	Erstattet av:
S8, G - 1	

Henvisning:

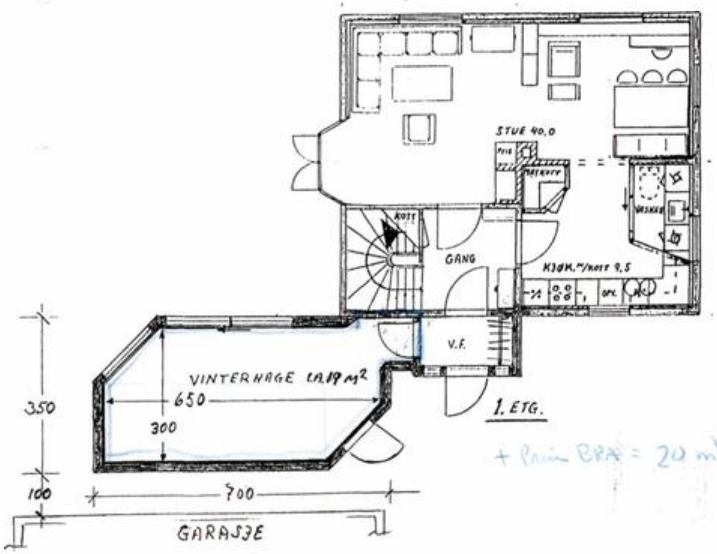
Beregning:

F. DAHLSTRØM
SVERRESGT. 8, 2000 LILLESTRØM

A.s TORRKOR E9 / NS 1402, NS 1417.



NORD



+ Parkin BRA = 20 m²

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3
Sak nr. DS 554 -98

Dato 19.12.97	Konstr./Tegnet Y.D	Godkjent	Målestokk 1:100	TILBYGG TIL BOLIG
FINN DAHLSTRØM SVERRESGT. 8 2000 LILLESTRØM			Erstatning for:	Erstattet av:
			FASADE NORD PLAN	
Henvisning:	Beregning:		KORR. 18.2.98 Y.D.	

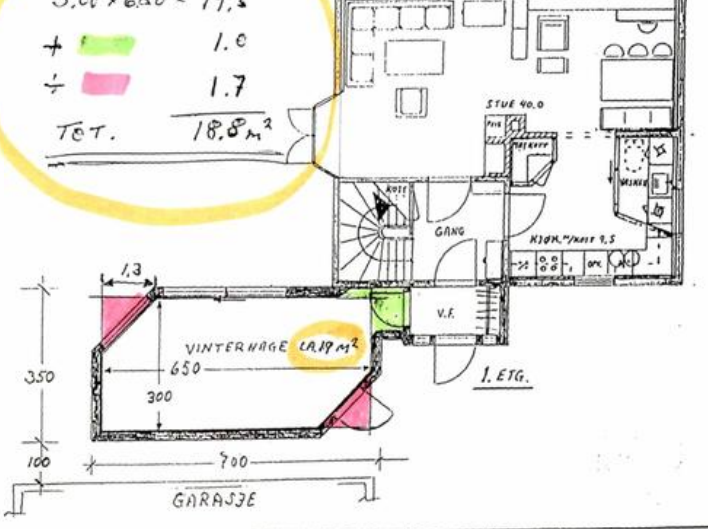
Lars!
Finn Dahlstrøm mener tilbygget
er <20 m², og at det derfor
ikke er avgiftspliktig.
Evig. Ett lindtre.
PCT

Ettersjekket areal.



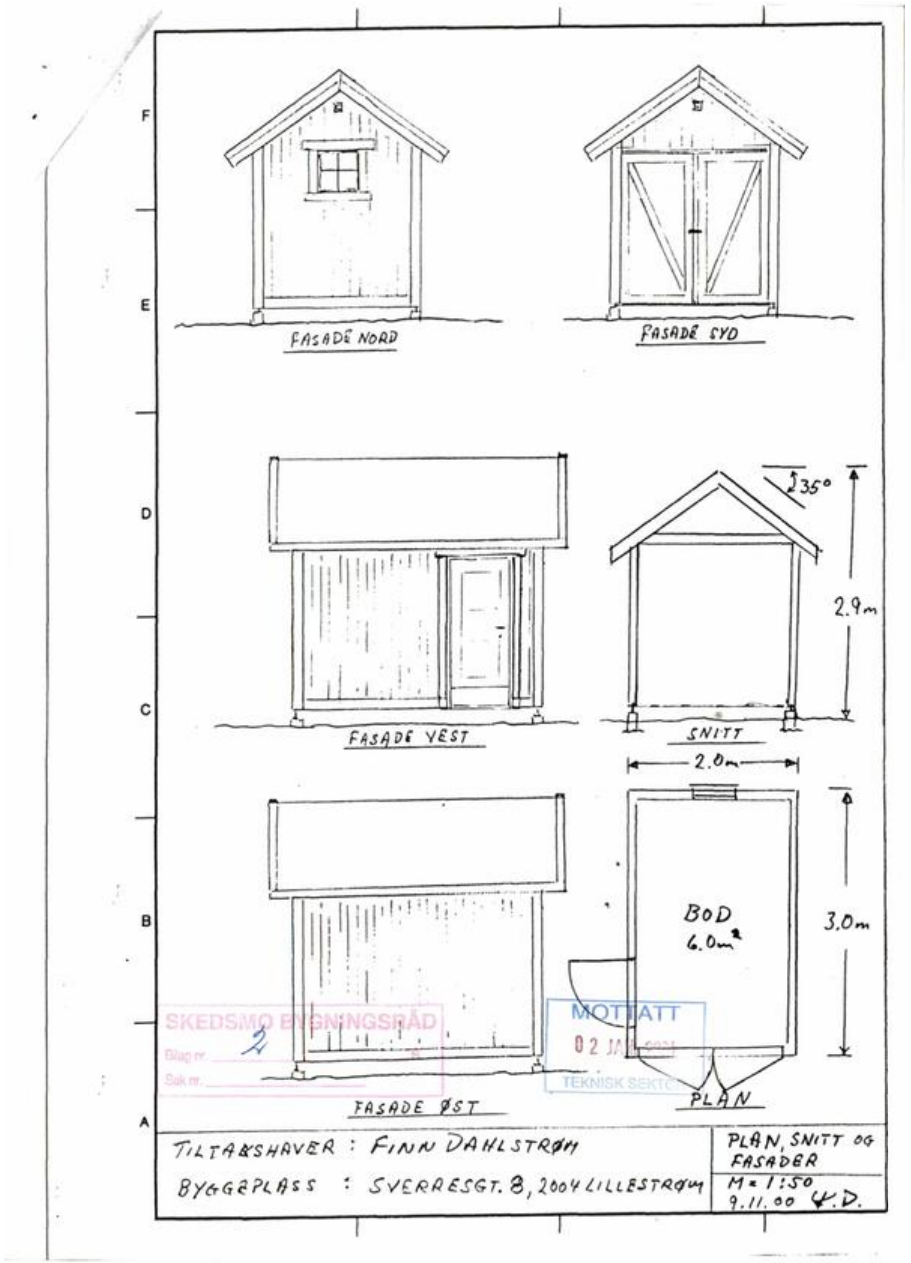
NORD

3,00 × 6,50 = 19,5
+ 1,0
÷ 1,7
TOT. 18,8 m²

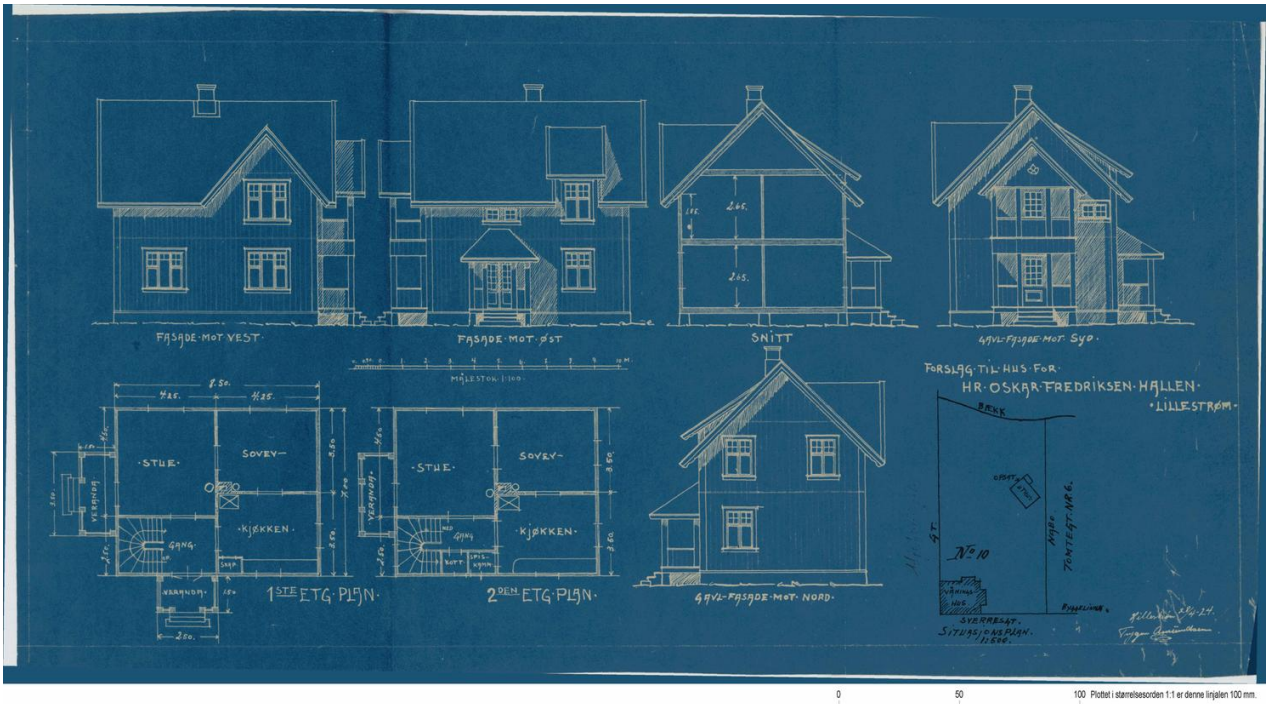


SKEDSMO BYGNINGSRÅD
3
DS 554 -98

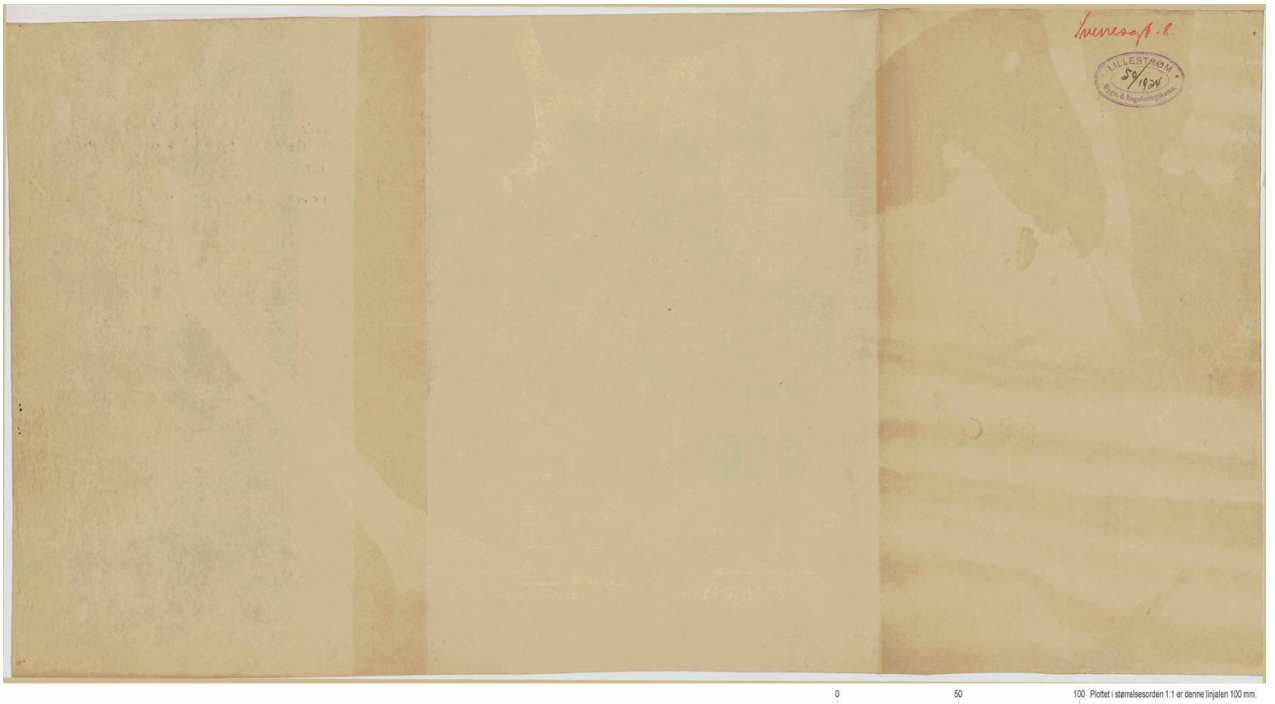
Dato 19.12.97	Konstr./Tegnet Y.D	Godkjent	Målestokk 1:100	TILBYGG TIL BOLIG
FINN DAHLSTRØM SVERRESGT. 8 2000 LILLESTRØM			Erstatning for:	Erstattet av:
			FASADE NORD PLAN	
Henvisning:	Beregning:		KORR. 18.2.98 Y.D.	


FASADE NORD
FASADE SYD
FASADE VEST
SNITT
FASADE ØST
PLAN
35°
2.9m
2.0m
3.0m
BOD
6.0m²
TILTAKSHAVER : FINN DAHLSTRØM
BYGGEPLASS : SVERRESGT. 8, 2004 LILLESTRØM
PLAN, SNITT OG FASADER
M = 1:50
9.11.00 Y.D.
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
MOTTATT
02 JAN
TEKNISK SEKTOR

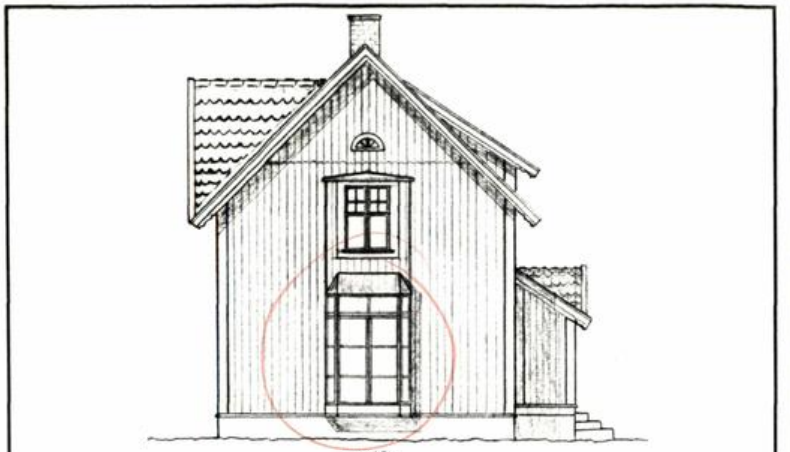

SITUASJONSRISS
Gnr. 81 Bnr. 960 Sverres gate 8 Areal: 485 m2
CR047-1-41 Eiendommen har koordinatbestemte grenser
Dato: 22/12/97
Målestokk 1:500
Skedsmo kommune
SKEDSMO KOMMUNE
Plan-avd./Oppm.seksj.
23.12.97
N
Mjølnergata
Sverres gate
Tomtegata
EGLIG
GARASJE
81/960
81/2338
81/1779
81/926
81/9207
81/324
81/2197
81/757
81/2244
81/457
81/583
81/501
X=217300
X=217250
Y=19200
Y=19250
MOTTATT
02 JAN
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
TEKNISK SEKTOR



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



SYD



VEST



ØST

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bygg nr. 3
Sak nr. 25 /19

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
20/12-84	Y.V.		1:100	FASADER

SVERRESGT. 8, LILLESTRØM. 81/460
ENDRING AV FASADE SYD.

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

A.s TORBRICOPI E9 / NS 1402, NS 1417



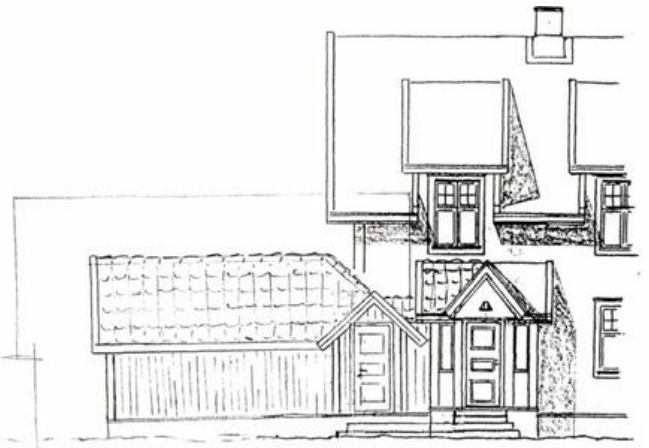
SYD



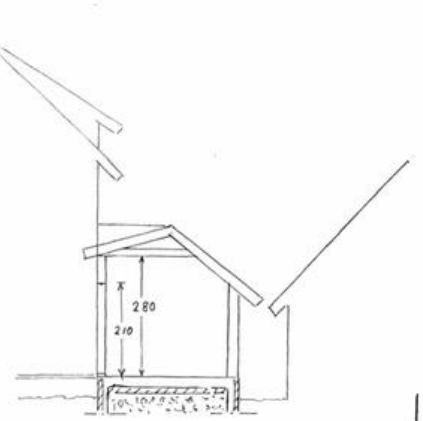
VEST

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 4b
Sak nr. DS 554 /1998

Dato 19.12.97	Korrig./Tegnet F.D	Godkjent	Målestokk 1:100	TILBYGG TIL BOLIG
FINN DAHLSTRØM SVERRESGT. 8 2000 LILLESTRØM			Erstatning for:	Erstattet av:
			FASADE SYD OG VEST	
Hentetaking:	Beregning:			



ØST



SNITT

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 4
Sak nr. DS 554 /1998

Dato 19.12.97	Korrig./Tegnet F.D.	Godkjent	Målestokk 1:100	TILBYGG TIL BOLIG
FINN DAHLSTRØM SVERRESGT. 8 2000 LILLESTRØM			Erstatning for:	Erstattet av:
			FASADE ØST SNITT	
Hentetaking:	Beregning:			

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

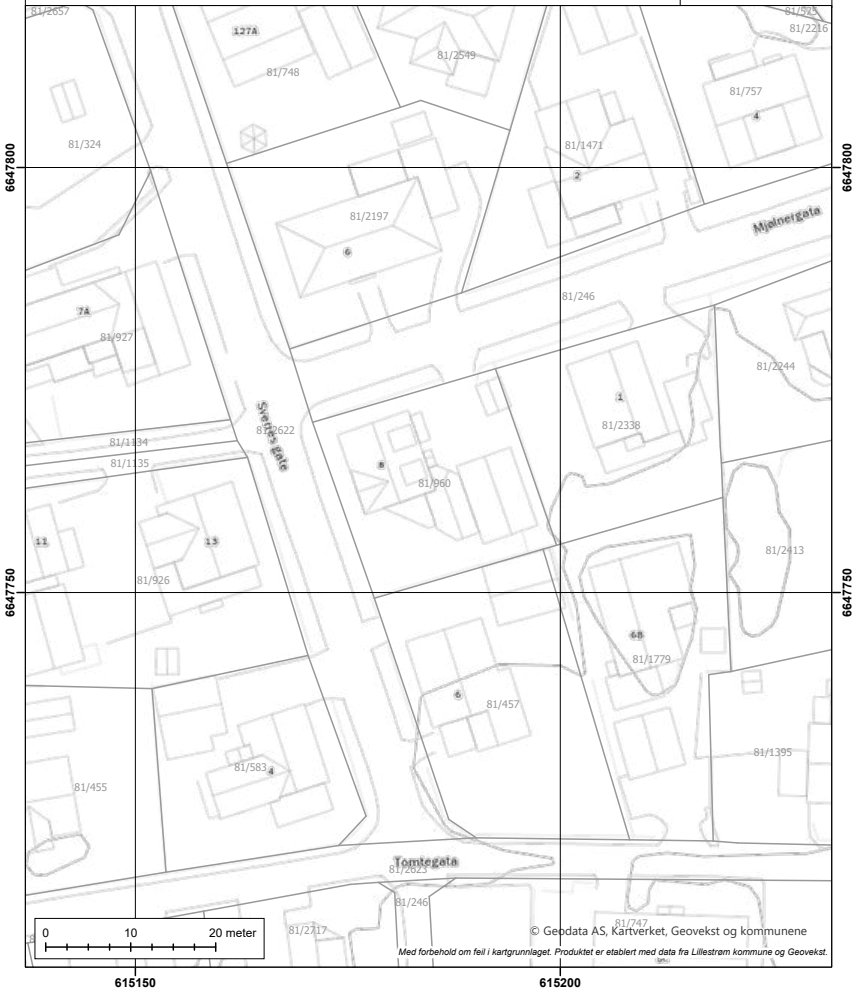
81/960/0/0

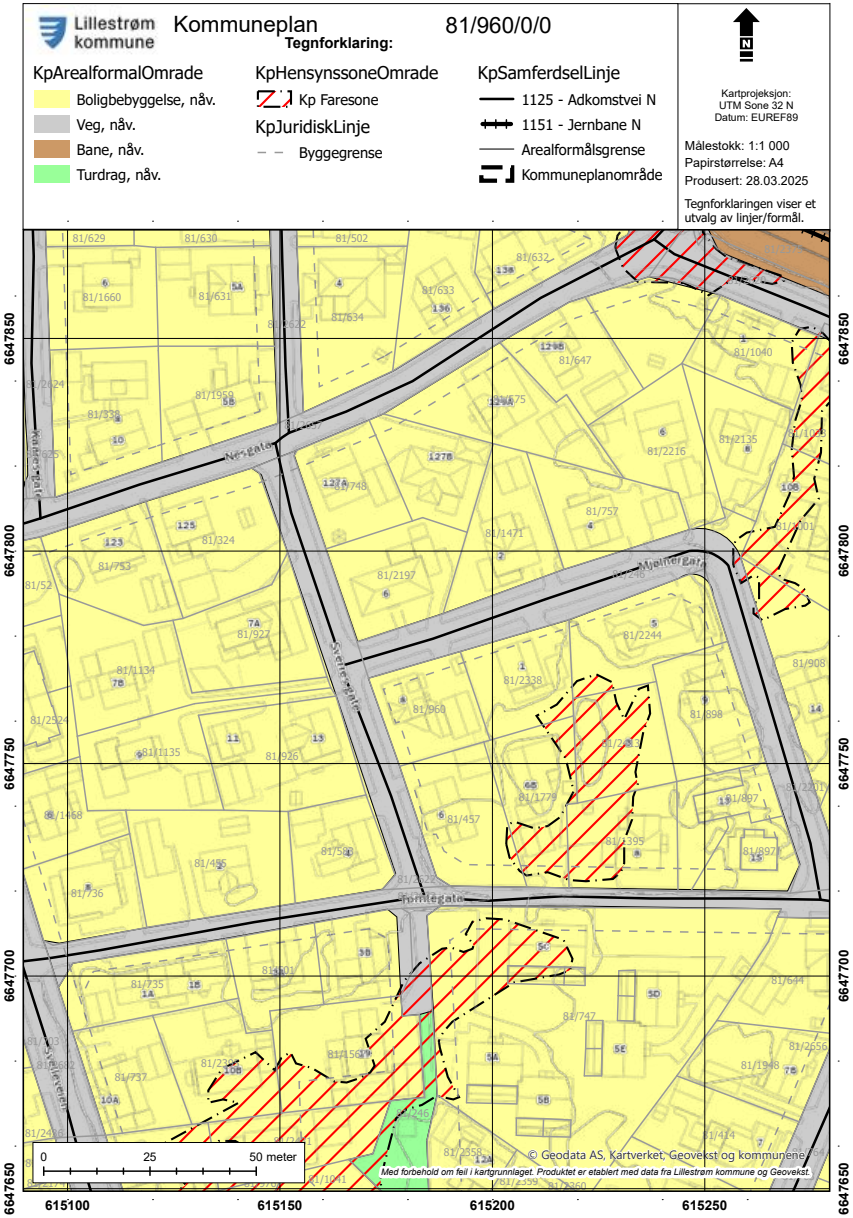
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.




Lillestrøm kommune
Kommuneplan
81/960/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Veg, nåv.
Bane, nåv.
Turdrag, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp Faresone
KpJuridiskLinje
Byggegrense
KpSamferdselLinje
1125 - Adkomstvei N
1151 - Jernbane N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.03.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6647850
6647800
6647750
6647700
6647650
615100
615150
615200
615250
Nesgata
Myllergata
Tomtegata
Sveitservegen
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

ambita

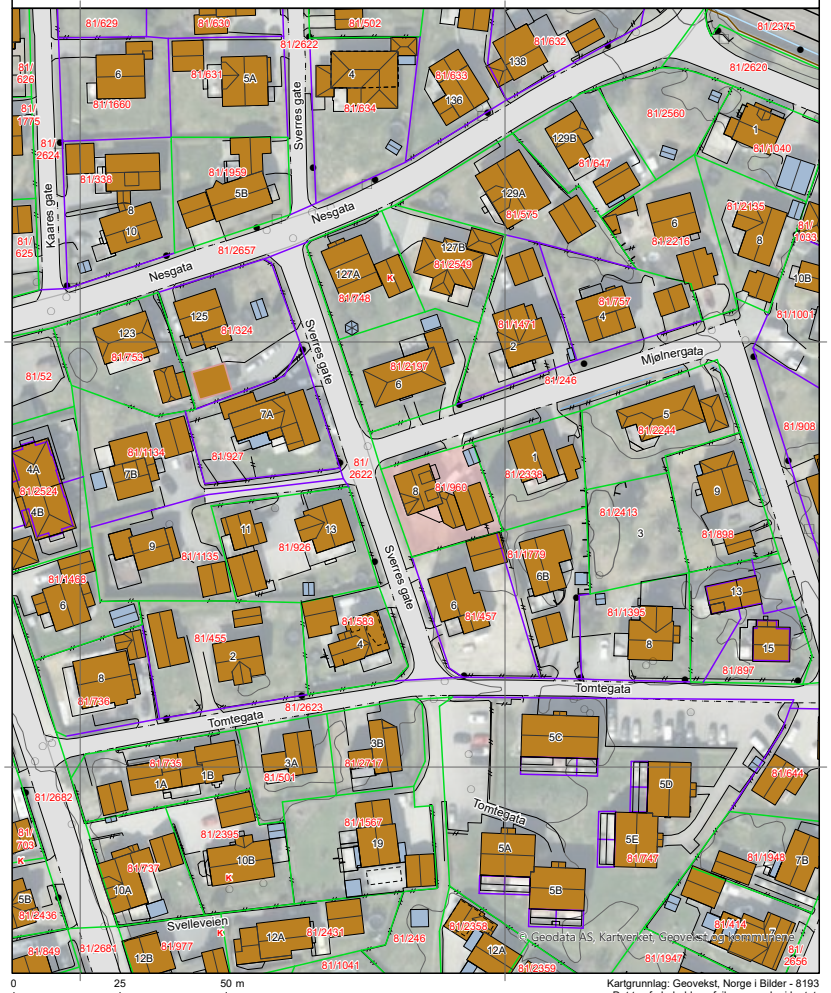
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/960/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.3.2025



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: 3205/81/960/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.3.2025



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

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

Utskriftsdato: 28.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	960	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sverres gate 8, 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	5 874,48 kr
Feiing	559,20 kr
Renovasjon	4 776,00 kr
Vann	4 163,94 kr
Sum	**15 373,62 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Mat/restavfall 140 liter	1 stk	4 920,00 kr	1/1	0 %	4 920,00 kr	1 230,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	1 stk	556,00 kr	1/1	0 %	556,00 kr	138,99 kr
Fast gebyr vann bolig	1 stk	1 281,00 kr	1/1	0 %	1 281,00 kr	320,25 kr
Fast gebyr avløp bolig	1 stk	1 573,00 kr	1/1	0 %	1 573,00 kr	393,26 kr
A-konto vanngebyr	59 m3	39,59 kr	1/1	0 %	2 335,66 kr	583,91 kr
A-konto avløpsgebyr	59 m3	57,10 kr	1/1	0 %	3 368,90 kr	842,21 kr
Målt forbruk vann	60 m3	34,42 kr	1/1	0 %	2 065,50 kr	2 065,50 kr
Målt forbruk avløp	60 m3	49,66 kr	1/1	0 %	2 979,75 kr	2 979,75 kr
-Fradrag innbetalt vann	-46 m3	34,42 kr	1/1	0 %	-1 583,55 kr	-1 583,55 kr
-Fradrag innbetalt avløp	-46 m3	49,66 kr	1/1	0 %	-2 284,47 kr	-2 284,47 kr
				Sum	**15 211,79 kr**	**4 685,85 kr**

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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.

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.

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

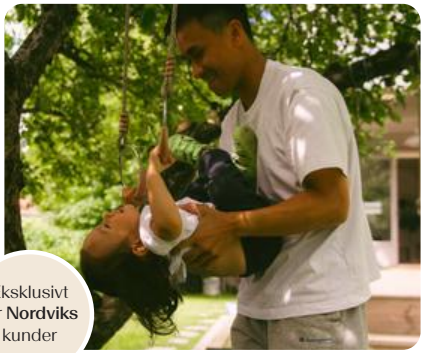
Kontakt

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: 60-0118/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sverres gate 8 2004 LILLESTRØM

Betegnelse: Gnr 81, bnr 960 (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