NORDVIK

Jonas Lies gate 17

6 soverom | 206 kvm | Tomannsbolig

Velkommen til

Jonas Lies gate 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
9	Om boligen
20	Nabolagsprofil
22	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
64	Vedlegg
65	Andre vedlegg
71	Kontaktinfo
74	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
77	Forbrukerinformasjon om budgivning
78	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.02.2026









Nøkkelinformasjon

Hel tomannsbolig med svært sentral beliggenhet i Lillestrøm! Oppussingsobjekt - Dobbelgarasje - Gangavstand til alt!

Prisantydning	**9 250 000,-**
Omkostninger	**232 630,-**
Totalpris	**9 482 630,-**
BRA-i	**206 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1952**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Hel tomannsbolig over to plan med attraktiv beliggenhet og godt utviklingspotensial. Eiendommen er i dag delt inn i to utleiedeler, noe som gir fleksible bruksmuligheter - enten for egen bruk, generasjonsbolig eller som investering med leieinntekter. Boligen inneholder romslige oppholdsrom, flere soverom, to kjøkken og bad, samt innglasset og overbygget balkong. Garasje og oppstillingsplass på tomten. Standarden er gjennomgående eldre, og det må påregnes oppgraderinger. Her har du en spennende mulighet til å modernisere etter egne ønsker og skape verdier over tid.

Kort fortalt:
Skap ditt drømmehjem i Lillestrøm sentrum!
Hel tomannsbolig over to etasjer + kjeller
Dobbelgarasje
Oppussingsobjekt
Sentral beliggenhet i Lillestrøm
Gangavstand til alt

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm



Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Planløsning

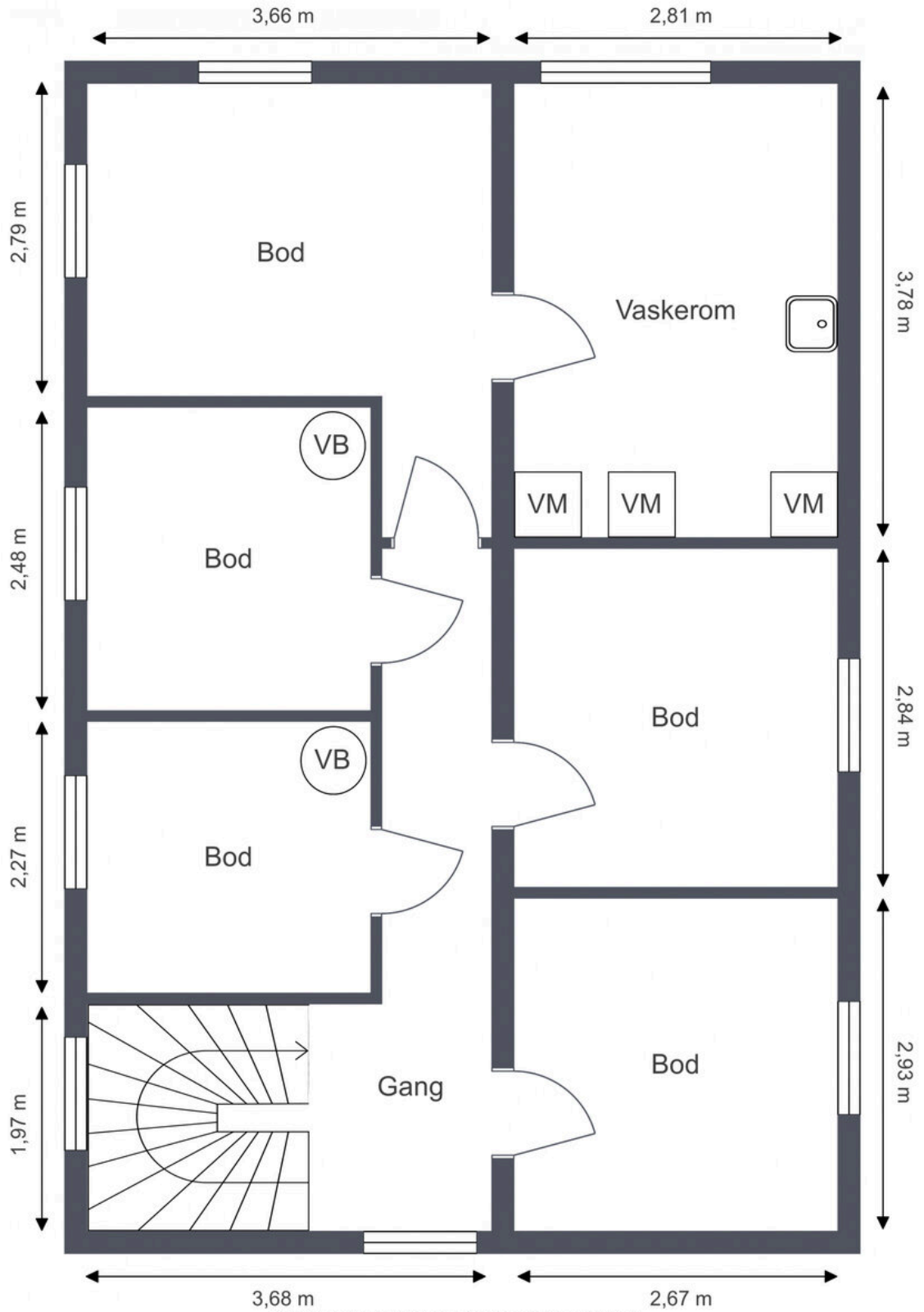
2. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm



Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 0 kvm
Total BRA: 0 kvm



Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0042/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jonas Lies gate 17, 2000 LILLESTRØM
Gnr 83, bnr 538 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Birgit Anita Laingren

Kjøpesum og omkostninger
9 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
231 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
232 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
252 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 482 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 502 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1952

Etasje
3

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 206 kvm
BRA-e: 26 kvm
Totalt BRA: 232 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 65 kvm. Gang, fem boder og vaskerom
Total BRA: 65 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad og gang.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 8 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad og gang.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 7 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm.
Total BRA: 15 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 11 kvm.
Total BRA: 11 kvm.

Innhold
1. etasje:
Entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad og gang.

2. etasje:
Entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad og gang.

Kjeller:
Gang, fem soverom og vaskerom.

Standard
1. etasje:
Entré/gang:
Entré med adkomst til boligens øvrige rom i etasjen. Plass til yttertøy og oppbevaring. Eldre overflater.

Stue/spisestue:
Romslig oppholdsrom med plass til både sittegruppe og spisebord. Godt lysinnslipp fra vindusflater. Utgang til innglasset balkong. Overflater med behov for oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkken med eldre innredning og skap-/benkeplass. Plass til hvitevarer og spiseplass. Modernisering må påregnes.

Soverom 1:
Soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Eldre standard.

Soverom 2 / disponibelt rom:
Rom som kan benyttes som soverom, kontor eller hobbyrom. Fleksibel bruk.

Bad:
Bad med dusjkabinett, servant og toalett. Eldre utførelse og oppgraderingsbehov.

Innglasset balkong:
Overbygget og innglasset balkong med plass til sittegruppe. En fin forlengelse av oppholdsrommet.

2. etasje
Gang:
Gang med adkomst til etasjens rom.
Oppbevaringsmuligheter.

Stue:
Oppholdsrom med vedovn og flere vindusflater. Plass til sittegruppe og spisebord. Eldre overflater.

Kjøkken:
Kjøkken med eldre innredning og god arbeidsflate. Plass til spisebord ved vindu.

Soverom 1:
Soverom med plass til dobbeltseng og garderobe.

Soverom 2:
Soverom med vindu og plass til seng og tilhørende møblement.

Bad:
Bad med badekar/dusj, servant og toalett. Flislagte overflater av eldre dato.

Bod/oppbevaring:
Praktisk bodareal med lagringsmuligheter.

Overbygget balkong/uteplass:
Utgang til overbygget uteplass med plass til sittegruppe.

Parkering
Parkering i dobbelgarasje og på egen gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ny renoverat vid inflytt

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Henning Enerud

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Boligen är godkänd för en hel to mansbolig

Bygningssakkyndig
Fredrik Oseth Nordby

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Grunnmur i betong. Etasjeskiller i betongkonstruksjon og trekonstruksjon. Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Andre innvendige forhold:
- Det blir opplyst av leietaker og fremvist bilder på at det har vært observert skjeggkre i boligens første etasje senest ca. 1 uke før befaringen. Skjeggkre i boligen innebærer risiko for økt utbredelse, og kan medføre ulempe for bruk samt behov for skadedyrtiltak.

Dører:
- Døren tar i karmen. Dette indikerer et mindre justeringsbehov eller svak skjevhet. Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.
- Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør

planlegges.

Avtrekk (Bad - 1.etasje):
- Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør. Når rommet ikke får nok friskluft, kan avtrekket fungere dårligere. Dette kan føre til at fuktig luft blir værende lenger i rommet, noe som over tid øker risikoen for kondens, lukt og fuktrelaterte skader. Det anbefales å etablere en spalte eller annen løsning for tilluft.

Sanitærutstyr (Bad - 1.etasje):
- Røranlegget har nådd en alder der slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke. Selv om det ikke er registrert konkrete feil ved befaringen, innebærer alderen en forhøyet sannsynlighet for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid. Eventuelle skader kan oppstå gradvis og i noen tilfeller uten tydelige forvarsler. Det anbefales å være oppmerksom på anleggets tilstand og påregne behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.
- Sanitæranlegget er i hovedsak bygget inn i konstruksjoner og er derfor ikke lett tilgjengelig for utskifting eller reparasjon. Eventuelle arbeider på rør eller komponenter vil kunne kreve åpning av vegger, gulv eller innredning. Dette kan medføre økte kostnader og mer omfattende inngrep dersom feil eller lekkasjer oppstår.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 1.etasje):
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.
- Sluket er plassert nær veggen (mindre enn 300 mm). Denne plasseringen gir begrenset arbeidsrom for å etablere en sikker og varig tetting mellom gulv og vegg. Tettheten i overgangen kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll. Løsningen medfører økt risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen over tid, særlig dersom tettesjiktet svekkes eller belastes.
- Membranen er vurdert å være godt over halvparten av forventet levetid. Når membranen blir eldre, svekkes tettheten gradvis. Dette øker risikoen for små utettheter som kan slippe fukt ned i konstruksjonen. Eventuelle skader utvikler seg normalt over tid og er ikke alltid synlige i tidlig fase. Levetiden påvirkes av kvalitet, utførelse og belastning. Jevnlig tilsyn anbefales. Oppgradering av tettesjiktet må påregnes på sikt.

Overflater (Bad - 1.etasje):
- Vinduet og døren er plassert i våtsone, og materialene/løsningen er ikke tilpasset jevn fuktbelastning. I dette området kan det forekomme vannsøl og høy luftfuktighet, noe som over tid øker risikoen for fuktproblematikk. Forholdet innebærer ikke nødvendigvis skade i dag, men gir en forhøyet risiko sammenlignet med en mer fuktbestandig utførelse.
- Det er observert sprekker i enkelte fliser. Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Dersom sprekkene utvikler seg, kan det tyde på underliggende fuktpåvirkning som krever tiltak. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant ferdig gulv ved dørterskelen er mindre enn 25 mm. Ved en eventuell lekkasje eller større vannutslipp i rommet vil vann derfor lettere renne ut over terskelen og ut i tilstøtende områder, noe som øker risikoen for vannskade i nærliggende konstruksjoner.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken:
- Laminaten i kjøkkenet har påbegynte svellinger. Dette betyr at materialet har trukket til seg fuktighet etter å ha vært utsatt for vann, og hevet seg.
- Rør har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.
- Rør har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Varmesentraler:
- Det mangler dokumentasjon på faglig utførelse av varmepumpen. Dette betyr at det ikke foreligger skriftlig bekreftelse på at elementet er korrekt montert.
- Det er ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene, som etter NS 3600 git TG 2.

Rom under terreng:
- Det er registrert riss og sprekker i overflater. Dette kan tyde på fuktpåkjenning eller bevegelse i konstruksjonen.

Avtrekk (Vaskerom - Kjeller):
- Ventilasjonen i rommet skjer kun via én ventil i vegg. Dette gir begrenset utskifting av luft. Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet og over tid øke risikoen for kondens, lukt og fuktrelaterte skader. Løsningen oppfyller ikke vanlig forventning til avtrekk i våtrom. Forbedring av ventilasjonen bør vurderes, for eksempel ved etablering av mekanisk avtrekk.

Sanitærutstyr (Vaskerom - Kjeller):
- Avløpet har treg avrenning. Vannet ble stående lenger enn normalt ved testing, noe som kan tyde på begynnende tilstopping i sluk eller rør, eller at rørene er underdimensjonerte. Forholdet kan gi redusert funksjon og kan over tid øke risikoen for tilbakeslag dersom det ikke utbedres. Det anbefales å få forholdet kontrollert og eventuelt renset av rørlegger.
- Røranlegget har nådd en alder der slitasje og

materialtretthet normalt begynner å øke. Selv om det ikke er registrert konkrete feil ved befaringen, innebærer alderen en forhøyet sannsynlighet for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid. Eventuelle skader kan oppstå gradvis og i noen tilfeller uten tydelige forvarsler. Det anbefales å være oppmerksom på anleggets tilstand og påregne behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Vannledninger:
- Det er registrert korrosjon på vannrørene. Korrosjon oppstår når metallet reagerer med vann og oksygen. Over tid kan dette gjøre rørene tynnere og svekke skjøtene, noe som potensielt kan føre til utettheter over tid.
- PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvannsberederen. Plastrørene tåler ikke like høy varme som berederen kan gi, og kan derfor bli sprø over tid - noe som kan gi utettheter.
- Vannrør er eldre. Eldre vannrør kan med tiden utvikle sprekker, korrosjon eller problemer i skjøter, noe som kan gi lekkasjer og vannskader. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

Overflater (Vaskerom - Kjeller):
- Det er registrert svertesopp på overflater. Dette er en vanlig type overflatesopp som oppstår der det over tid er fukt. Forholdet er først og fremst et visuelt avvik, men tyder på at området er jevnlig fuktbelastet. Dersom soppen ikke fjernes, kan misfargingen øke. Grundig rengjøring anbefales.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Avløpsrør:
- Avløpsrør er eldre. Eldre avløpsrør kan med tiden utvikle sprekker eller problemer i skjøter, noe som kan gi lekkasjer og vannskader. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.
- Det er svært treg vannavrenning ved avløp ved en enkel funksjonstest. Dette kan påvirke daglig bruk, og en rørlegger bør kontaktes for å undersøke forholdet nærmere.

Ventilasjon:
- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter kriterier i NS 3600. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.
- Det er ingen luftespalte under døren mot badet eller annen tilluftåpning. Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.
- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Grunnmur og fundamenter:
- Det er observert synlige riss i grunnmuren. Rissene kan være forårsaket av naturlige bevegelser eller uttørking i konstruksjonen. De vurderes som kosmetiske på observasjonstidspunktet, men bør overvåkes for eventuell utvikling. Tiltak eller nærmere undersøkelser anbefales dersom rissene øker i omfang eller bredde.
- Det er registrert mindre skader i pussen på grunnmuren, med riss og områder hvor pussen har løsnet fra underlaget (bom). Dette betyr at pussen ikke sitter like godt som den skal, noe som ofte skyldes fuktpåvirkning eller frost. Slike forhold kan over tid føre til at mer puss løsner og at muren blir mer utsatt for fukt. Løse partier bør fjernes, og overflaten bør repareres. Det anbefales samtidig å avklare og eventuelt utbedre årsaken til fuktbelastningen for å hindre videre skadeutvikling.

Takkonstruksjon/Loft:
- Det er observert at spikre fra taktekking eller lekter stikker gjennom undertaket (taktroen) og er synlige fra loftet. Spikrene kan fungere som kuldebroer. Dette kan føre til at fuktig, varm luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning i isolasjonen og økt risiko for lokale fuktskader i treverket rundt spikrene.
- Det er registrert kondens i form av rim (fyst) på undersiden av taktro på befaringstidspunktet. Forholdet indikerer fuktpåvirkning i takkonstruksjonen i perioder med lave temperaturer. Ved temperaturøkning kan rim smelte og medføre økt fuktbelastning på treverk. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og vurdere behov for tiltak.
- Det er registrert mangelfull ventilasjon i takkonstruksjonen. Begrenset luftutskifting kan føre til at fuktig luft blir stående i konstruksjonen. Dette kan øke risikoen for kondens mot kalde flater (undertak), som over tid kan bidra til sopp-, mugg- og råteskader. Vinterstid kan forholdet også gi økt risiko for isdannelse ved takfot. Det bør vurderes tiltak for å bedre luftingen, for eksempel ved å utvide lufteåpninger eller etablere flere ventiler, for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader og sikre et mer stabilt loftsmiljø.
- Det er registrert svertesopp på deler av undertaket/taktroen. Dette er et tegn på at konstruksjonen over tid har vært utsatt for fukt. Slike forhold oppstår ofte når ventilasjonen på loftet er utilstrekkelig, eller når varm og fuktig inneluft trekker opp i takkonstruksjonen. Svertesopp bryter normalt ikke ned treverket, men den viser at fuktforholdene ikke har vært optimale. Over tid kan vedvarende fukt øke risikoen for andre fuktskader og påvirke inneklimaet. For å redusere fuktbelastningen bør ventilasjonen vurderes forbedret. Synlige soppdannelser anbefales rengjort og behandlet.
- Fuktmåling med piggelektrode viste verdier på 16–20 vektprosent i treverket. Dette nivået gir økt risiko for soppdannelser, som over tid kan påvirke treverkets overflater og boligens inneklima. Målingene tyder på at konstruksjonen tilføres fukt. Mulige årsaker kan være luftlekkasjer mot loft, begrenset ventilasjon eller andre

forhold. For å redusere risikoen for fuktskader anbefales nærmere undersøkelser, samt eventuelle tiltak for bedre lufting og/eller tetting.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 2.etasje):
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.
- Sluket er plassert nær veggen (mindre enn 300 mm). Denne plasseringen gir begrenset arbeidsrom for å etablere en sikker og varig tetting mellom gulv og vegg. Tettheten i overgangen kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll. Løsningen medfører økt risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen over tid, særlig dersom tettesjiktet svekkes eller belastes.
- Det er registrert vindu og dør i våtsone der det vanntette sjiktet ikke fremstår som egnet for denne typen løsning. I områder som jevnlig utsettes for fukt og vannsøl skal overflatene være sikret slik at vann ikke kan trenge inn i konstruksjonen. Når vanntettingen ikke er tilpasset utformingen, øker risikoen for at fukt over tid kan trekke inn i tilstøtende bygningsdeler. Dette kan føre til skjulte fuktskader dersom forholdet ikke utbedres.
- Det er registrert rust i sluket. Rust kan gradvis bryte ned metallet og redusere levetiden. Over tid kan dette føre til svekket tetthet og økt risiko for lekkasje.
- Sluket har nådd en alder hvor det er usikker fremtidig funksjon. Materialer svekkes over tid på grunn av fukt, temperaturendringer og påvirkning fra avløpsvann. Pakninger kan tørke ut og miste tetthet, og metall kan korrodere. Dette øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til fukt- og vannskader i konstruksjonen.
- Membranen er vurdert å være godt over halvparten av forventet levetid. Når membranen blir eldre, svekkes tettheten gradvis. Dette øker risikoen for små utettheter som kan slippe fukt ned i konstruksjonen. Eventuelle skader utvikler seg normalt over tid og er ikke alltid synlige i tidlig fase. Levetiden påvirkes av kvalitet, utførelse og belastning. Jevnlig tilsyn anbefales. Oppgradering av tettesjiktet må påregnes på sikt.

Overflater (Bad - 2.etasje):
- Det er observert sprekker og krakeleringer i enkelte fliser. Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Dersom sprekkene utvikler seg, kan det tyde på underliggende fuktpåvirkning som krever tiltak. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.
- Det er registrert svertesopp i fugene. Dette er en vanlig type overflatesopp som oppstår der det over tid er fukt. Forholdet er først og fremst et visuelt avvik, men tyder på at området er jevnlig fuktbelastet. Dersom soppen ikke fjernes, kan misfargingen øke og fugene svekkes over tid. Grundig rengjøring eller utskifting av fuger anbefales.
- Det er registrert misfarging i flisefugene. Misfarging oppstår ofte som følge av fuktbelastning, smuss, såperester eller begynnende mikrobiell vekst. Ved vedvarende misfarging kan utskifting av fuger være aktuelt.
- Vinduet og døren er plassert i våtsone, og materialene/løsningen er ikke tilpasset jevn fuktbelastning. I dette området kan det forekomme vannsøl og høy luftfuktighet, noe som over tid øker risikoen for fuktproblematikk. Forholdet innebærer ikke nødvendigvis skade i dag, men gir en forhøyet risiko sammenlignet med en mer fuktbestandig utførelse.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Fuktsikring og drenering:
- Det er registrert saltutslag (hvite utfellinger) på grunnmuren. Dette er et vanlig tegn på at fukt trekker gjennom muren. Forholdet har normalt ikke betydning for bygningens bæreevne, men kan over tid føre til at puss og maling løsner, og kan bidra til et råere kjellermiljø. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere tiltak som kan redusere fuktbelastningen, typisk forbedring av drenering eller fuktsikring.
- Det ble målt forhøyede fuktverdier i betonggulvet i kjelleren. I boliger fra denne perioden er dette ofte knyttet til at gulvet ble støpt uten fuktsperre mot grunnen. Det betyr at fukt naturlig kan trekke opp i betongen. Forholdet er ikke uvanlig, men innebærer en økt risiko for at materialer som ligger mot gulvet (for eksempel gulvbelegg, treverk eller lagrede gjenstander) kan bli påvirket av fukt over tid. Dette kan gi lukt, redusert levetid på overflater og i enkelte tilfeller bidra til sopp-/muggvekst. Ved oppussing eller endret bruk av rommet bør det tas hensyn til fuktforholdene, eksempelvis ved valg av fuktbestandige materialer og løsninger.
- Eventuell dreneringen er i en alder der man må regne med at funksjonen kan være redusert. Eldre dreneringssystemer vil over tid kunne tettes, bli slitt og miste effekt. Dette kan føre til økt risiko for at fukt trenger inn i grunnmuren. Konsekvenser kan blant annet være fukt i rom under terreng, lukt eller skader på overflater og materialer. Det anbefales å følge med på utviklingen og påregne behov for fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring på sikt.

Veggkonstruksjon:
- Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt med været, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes ned innenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen.
- Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning. Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.

- Det er ikke registrert synlig luftespalte i kledningens nedkant. Boliger fra denne perioden ble ofte bygget uten lufting fordi uisolerte vegger hadde stor varmegjennomgang som hjalp til med uttørking, men dersom veggene er etterisolert, endres denne balansen. Uten luftsirkulasjon bak panelene vil fukt fra kondens eller slagregn bli værende i konstruksjonen, noe som øker risikoen for skjulte råteskader i både kledning, isolasjon og stendere. Da det er usikkerhet knyttet til veggens faktiske oppbygning og isolasjonsgrad, anbefales det nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden og vurdere behovet for tiltak.

Taktekking:
Det er observert slitasje og overflateskader på takrenner, nedløp og beslag. Dette svekker materialenes beskyttende overflate, noe som over tid kan føre til korrosjon (rust) og lekkasjer som gjør at vannet ikke ledes bort fra boligen på en tilfredstillende måte.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Sluk og tettesjikt/membran (Vaskerom - Kjeller):
- Sluket har nådd en alder hvor det er usikker fremtidig funksjon. Materialer svekkes over tid på grunn av fukt, temperaturendringer og påvirkning fra avløpsvann. Pakninger kan tørke ut og miste tetthet, og metall kan korrodere. Dette øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til fukt- og vannskader i konstruksjonen.
- Tilstandsgrad 3 er satt fordi våtrommet fremstår med eldre løsninger fra før år 2000. Slike konstruksjoner tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til fuktsikring, materialvalg og detaljutforming. Risikoen for skjulte feil, svekket tettesjikt og fuktskader vurderes som høy, selv om konkrete skader ikke nødvendigvis er synlige ved befaring. Full rehabilitering bør påregnes.
- Det er registrert rust i sluket. Rust kan gradvis bryte ned metallet og redusere levetiden. Over tid kan dette føre til svekket tetthet og økt risiko for lekkasje.

Balkonger/terrasser og lignende:
- Det er påvist råteskader i rekkverket. Råte oppstår når treverk over tid utsettes for fukt og fører til at materialet mister styrke. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skaden utvikle seg og påvirke konstruksjonens stabilitet og levetid. Utskifting av skadet treverk må påregnes innen nær fremtid.

Vinduer:
- Det er registrert sprekk i glasset. Skaden oppstår vanligvis ved slag, trykk eller temperaturforskjeller. Sprukket glass har redusert styrke og kan lettere knuse ved videre belastning. I tillegg kan isolasjonsevnen bli svekket. For å opprettholde normal funksjon, sikkerhet og energieffektivitet bør glasset skiftes. Utskiftning må påregnes.
- Utvendig listverk ligger helt inntil vannbordet uten nødvendig avstand. Når det mangler klaring, kan vann og fukt lettere bli stående mellom flatene. Dette gir økt fuktbelastning på treverket, som over tid kan føre til slitasje og økt risiko for råte. Forholdet tilsier behov for justering for å sikre bedre avrenning og uttørking.
- Det er registrert råteskader i treverket. Skaden oppstår når tre over tid utsettes for fukt. Råte innebærer at materialet brytes ned, blir mykt og mister styrke. Dette svekker bygningsdelens funksjon og kan føre til videre skader dersom forholdet ikke utbedres. Skadet treverk må skiftes ut, og fuktårsaken bør avklares.
- Det er påvist avvik ved detaljer på beslag og vannbord som medfører risiko for at vann ledes inn i konstruksjonen i stedet for bort fra fasaden. Slike utettheter kan over tid føre til fuktrelaterte skader i omkringliggende veggkonstruksjon.
- Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Når overflatebehandlingen brytes ned, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging, noe som øker risikoen for råte og skader i treverket. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, som skraping og ny overflatebehandling.
- Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.
- Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør planlegges.
- Det er registrert svertesopp på enkelte vinduer. Dette er et tegn på at konstruksjonen over tid har vært utsatt for fukt. Slike forhold oppstår ofte når ventilasjonen er utilstrekkelig, eller ved varm og fuktig inneluft over lengre tid. Svertesopp bryter normalt ikke ned treverket, men den viser at fuktforholdene ikke har vært optimale. Over tid kan vedvarende fukt øke risikoen for andre fuktskader og påvirke inneklimaet. For å redusere fuktbelastningen bør ventilasjonen vurderes forbedret. Synlige soppdannelser anbefales rengjort og behandlet.

Sanitærutstyr (Bad - 2.etasje):
- Det er observert krakelering i overflaten på servanten. Dette skyldes normalt slitasje, alder eller belastninger i materialet. Forholdet påvirker i hovedsak utseendet, men kan over tid utvikle seg til sprekker. Reparasjon eller utskifting kan bli nødvendig dersom skaden øker.
- Det er registrert lekkasje fra sanitærutstyr. Selv mindre lekkasjer kan over tid føre til fuktskader i innredning, gulv eller vegger dersom forholdet ikke utbedres. Fuktskader kan igjen medføre behov for reparasjoner og økte kostnader. Årsaken til lekkasjen bør undersøkes, og utbedring må påregnes. Avviket bør håndteres innen kort tid.
- Røranlegget har nådd en alder der slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke. Selv om det ikke er registrert konkrete feil ved befaringen, innebærer alderen en forhøyet sannsynlighet for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid. Eventuelle skader kan oppstå gradvis og i noen tilfeller uten tydelige forvarsler. Det anbefales å være oppmerksom på anleggets tilstand og påregne behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - oransje

Oppvarming
Varmekabler i bad ellers elektrisk oppvarming og varmepumper.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 35 344,-pr. 2025

Avløp 15 675,62 kr
Renovasjon 8 434,92 kr
Vann 11 233,50 kr
Sum 35 344,04 kr

Årsprognosen for 2026 er på kr 44 866,-.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 412 871,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 651 484,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 633 kvm (Eiertomt)

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et urbant og moderne boligområde med umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon og byens fasiliteter. Innholdsrik og attraktiv bydel med flust av tilbud for trening, serveringssteder og uteområder langs Nitelva.

I tillegg til eget kjøpesenter og koselige handlegater har Lillestrøm et flott kulturhus, moderne kino og et mangfold av restauranter, kafeer og uteplasser. På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer, og Byfesten er et av årets høydepunkt. Da kryr det av mennesker i hele sentrum, og kjente musikere underholder på en av mange scener.

Fra boligen er det også kort vei med kollektiv/bil til Åråsen fotballstadion, og litt bortenfor finner du koselige Sørum gård, Skedsmohallen, fine turstier og Lillestrøm golfklubb. Nebbursvollen Friluftsbad ligger ved Nitelva og er byens populære badested med basseng, grøntområder, kiosk m.m. I samme område finner du flotte tur- og rekreasjonsområder, samt opplyste stier perfekt for en joggetur. Lillestrøm satser stort på kunst og kultur, og det er utplassert flere statuer og andre kunstverk langs stiene.

Det er også kort vei til OsloMet – storbyuniversitetet, som har avdeling på Kjeller. På kulturfronten står Lillestrøm for store nysatsinger og kan by på et fristende utvalg innenfor uteliv, shopping og små spesialbutikker.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Lillestrøm Torv kjøpesenter, samt de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum, «rett utenfor døren». Det er også kort vei til Coop Obs Hypermarked og Strømmen Storsenter, landets mest innholdsrike kjøpesenter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via både buss og tog. Lillestrøm stasjon er et steinkast unna med egen bussholdeplass og hurtigtog/flytog fra

Lillestrøm til Oslo S/Oslo Lufthavn har en reisetid på ca. 12 min. Med bil fra sentrum tar det ca. 5 min til Strømmen, 8 min til Lørenskog, 16 min til Oslo S og 23 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig innflytningsattest datert 15.05.26.

Det er mottatt godkjente byggetegninger fra kommunen. Både 1. og 2. etasje har laget et ekstra soverom i stuedelen. Endringen er ikke omsøkt eller godkjent. Eventuell risiko eller kostnad hviler på kjøper.

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 ligger i uregulert område, men er avsatt til boligbebyggelse - nåværende i kommuneplan.

Eiendommen ligger i gul støysone fra vei.
Eiendommen ligger i areal under marin grense. Der det er marin leire, kan det finnes kvikkleire.

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

3205/83/538:
25.02.2026 - Dokumentnr: 218257 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

03.08.1972 - Dokumentnr: 103742 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:83 Bnr:352

01.01.2020 - Dokumentnr: 454547 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:83 Bnr:538

01.01.2024 - Dokumentnr: 171695 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:83 Bnr:538

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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 budaksept.

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som

skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 119 850,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 400,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 215 450,- 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 6. mars 2026

Megler
Malin Goa, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48009310

Megler 2
Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

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.

Jonas Lies gate 17

Nabolaget Vollaparken/Elveparken - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Volla skole (1-7 kl.)	253 elever, 12 klasser	8 min / 0.7 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.)	304 elever, 14 klasser	16 min / 1.3 km
Vigernes skole (1-7 kl.)	516 elever, 22 klasser	22 min / 1.9 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	590 elever, 37 klasser	17 min / 1.5 km
Stav skole (8-10 kl.)	428 elever, 17 klasser	6 min / 3 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	11 min / 1 km
Skedsmo videregående skole	1000 elever	17 min / 1.5 km

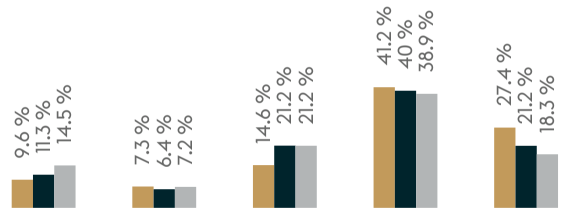
Offentlig transport

Lillestrøm bussterminal	Totalt 10 ulike linjer	3 min / 0.3 km
Lillestrøm stasjon	Totalt 10 ulike linjer	6 min / 0.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min / 21.7 km
Oslo Gardermoen		28 min

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år)	16 barn	9 min / 0.8 km
Furulund barnehage (1-5 år)	69 barn	10 min / 0.8 km
Lilleborg barnehage (0-5 år)	65 barn	13 min / 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vollaparken/Elveparken	1 249	629
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

Sport

Solbakken, gymsal	4 min
Volla skole	7 min
SATS Lillestrøm	8 min
EVO Lillestrøm	8 min

«Sentralt i forhold til Oslo og Gardermoen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Jonas Lies gate 17, 2000 LILLESTRØM

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk
Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringtidspunktet. Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer
Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet
Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller

skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar
Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser
Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav.

Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett
Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Mer om dette oppdraget

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 / TG 1 gis når bygningsdelen bare har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 / TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden brukes også når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

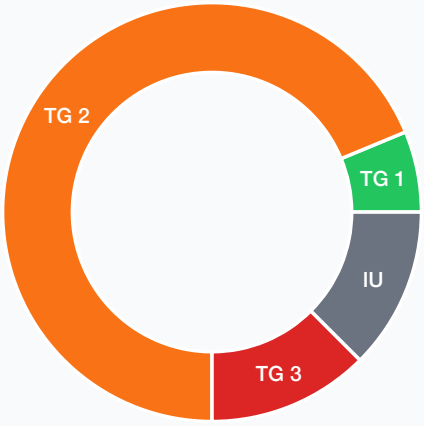
Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Boligen bærer preg av alder, bruksslitasje og avvik som krever tiltak. Det må påregnes kostnader knyttet til utbedringer og modernisering, både på kort og lengre sikt.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, må hele rapporten leses nøye.

TG 3 **Store eller alvorlige avvik (4)**

Sluk og tettesjikt/membran (Vaskerom - Kjeller), Balkonger/terrasser og lignende, Vinduer, Sanitærutstyr (Bad - 2.etasje)

TG 2 **Vesentlige avvik (22)**

Andre innvendige forhold, Dører, Avtrekk (Bad - 1.etasje), Sanitærutstyr (Bad - 1.etasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 1.etasje), Overflater (Bad - 1.etasje), Gulv, avløp og vannrør i kjøkken, Varmesentraler, Rom under terreng, Avtrekk (Vaskerom - Kjeller), Sanitærutstyr (Vaskerom - Kjeller), Vannledninger, Overflater (Vaskerom - Kjeller), Avløpsrør, Ventilasjon, Grunnmur og fundamenter, Takkonstruksjon/Loft, Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 2.etasje), Overflater (Bad - 2.etasje), Fuktsikring og drenering, Veggkonstruksjon, Taktekking

IU **Ikke undersøkt (4)**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 1.etasje), Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Vaskerom - Kjeller), Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 2.etasje), Terrengforhold

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

⚠ **Åpenbare forhold (3)**

Rekkverk og håndløper, Branntekniske forhold, Elektrisk anlegg

Vurderinger

Utvendig

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av ukjent dato.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertaket er ukjent.

Det har ikke vært mulig å gjennomføre en fullverdig vurdering av taket på grunn av snødekt tekking og at det ikke foreligger annen tilgjengelig informasjon. Dette medfører at det foreligger usikkerhet rundt takets faktiske tilstand.

Avvik:

- Det er observert slitasje og overflateskader på takrenner, nedløp og beslag. Dette svekker materialenes beskyttende overflate, noe som over tid kan føre til korrosjon (rust) og lekkasjer som gjør at vannet ikke ledes bort fra boligen på en tilfredstillende måte.

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Avvik:

- Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt med været, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes ned innenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen.

- Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning. Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.

- Det er ikke registrert synlig luftespalte i kledningens nedkant. Boliger fra denne perioden ble ofte bygget uten lufting fordi uisolerte vegger hadde stor varmegjennomgang som hjalp til med uttørking, men dersom veggene er etterisolert, endres denne balansen. Uten luftsirkulasjon bak panelene vil fukt fra kondens eller slagregn bli værende i konstruksjonen, noe som øker risikoen for skjulte råteskader i både kledning, isolasjon og stendere. Da det er usikkerhet knyttet til veggens faktiske oppbygning og isolasjonsgrad, anbefales det nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden og vurdere behovet for tiltak.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Yttertaket er i trekonstruksjon.
Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Gangbart gulv på loftet.
Lufteventiler i gavlvegger.

Vurderte forhold: Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer og ventilering/lufting av konstruksjonen. Merk at, mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelige å oppdage og varierer med årstid/vær. Bæreevne/dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra: Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Avvik:

- Det er observert at spikre fra taktekking eller lekter stikker gjennom undertaket (taktroen) og er synlige fra loftet. Spikrene kan fungere som kuldebroer. Dette kan føre til at fuktig, varm luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning i isolasjonen og økt risiko for lokale fuktskader i treverket rundt spikrene.

- Det er registrert kondens i form av rim (fyst) på undersiden av taktro på befaringstidspunktet. Forholdet indikerer fuktpåvirkning i takkonstruksjonen i perioder med lave temperaturer. Ved temperaturøkning kan rim smelte og medføre økt fuktbelastning på treverk. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og vurdere behov for tiltak.

- Det er registrert mangelfull ventilasjon i takkonstruksjonen. Begrenset luftutskifting kan føre til at fuktig luft blir stående i konstruksjonen. Dette kan øke risikoen for kondens mot kalde flater (undertak), som over tid kan bidra til sopp-, mugg- og råteskader. Vinterstid kan forholdet også gi økt risiko for isdannelse ved takfot. Det bør vurderes tiltak for å bedre luftingen, for eksempel ved å utvide lufteåpninger eller etablere flere ventiler, for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader og sikre et mer stabilt loftsmiljø.

- Det er registrert svertesopp på deler av undertaket/taktroen. Dette er et tegn på at konstruksjonen over tid har vært utsatt for fukt. Slike forhold oppstår ofte når ventilasjonen på loftet er utilstrekkelig, eller når varm og fuktig inneluft trekker opp i takkonstruksjonen. Svertesopp bryter normalt ikke ned treverket, men den viser at fuktforholdene ikke har vært optimale. Over tid kan vedvarende fukt øke risikoen for andre fuktskader og påvirke inneklimaet. For å redusere fuktbelastningen bør ventilasjonen vurderes forbedret. Synlige soppdannelser anbefales rengjort og behandlet.

- Fuktmåling med piggelektrode viste verdier på 16–20 vektprosent i treverket. Dette nivået gir økt risiko for soppdannelser, som over tid kan påvirke treverkets overflater og boligens inneklima. Målingene tyder på at konstruksjonen tilføres fukt. Mulige årsaker kan være luftlekkasjer mot loft, begrenset ventilasjon eller andre forhold. For å redusere risikoen for fuktskader anbefales nærmere undersøkelser, samt eventuelle tiltak for bedre lufting og/eller tetting.



Fryst kondens på undertak og spiker.

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Fuktsikring og drenering

TG 2

Dreneringen er av ukjent, men eldre dato.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Det er opplyst av leietaker at det for ca. ett år siden forekom vanninntrengning i to boder i kjeller, og at dette ble behandlet som en forsikringssak. Forholdet gjaldt yttervegg mot Jonas Lies gate. Det ble ikke registrert større avvik ved befaringen som indikerer pågående lekkasje.

Avvik:

- Det er registrert saltutslag (hvite utfellinger) på grunnmuren. Dette er et vanlig tegn på at fukt trekker gjennom muren. Forholdet har normalt ikke betydning for bygningens bæreevne, men kan over tid føre til at puss og maling løsner, og kan bidra til et råere kjellermiljø. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere tiltak som kan redusere fuktbelastningen, typisk forbedring av drenering eller fuktsikring.

- Det ble målt forhøyede fuktverdier i betonggulvet i kjelleren. I boliger fra denne perioden er dette ofte knyttet til at gulvet ble støpt uten fuktsperre mot grunnen. Det betyr at fukt naturlig kan trekke opp i betongen. Forholdet er ikke uvanlig, men innebærer en økt risiko for at materialer som ligger mot gulvet (for eksempel gulvbelegg, treverk eller lagrede gjenstander) kan bli påvirket av fukt over tid. Dette kan gi lukt, redusert levetid på overflater og i enkelte tilfeller bidra til sopp-/muggvekst. Ved oppussing eller endret bruk av rommet bør det tas hensyn til fuktforholdene, eksempelvis ved valg av fuktbestandige materialer og løsninger.

- Eventuell dreneringen er i en alder der man må regne med at funksjonen kan være redusert. Eldre dreneringssystemer vil over tid kunne tettes, bli slitt og miste effekt. Dette kan føre til økt risiko for at fukt trenger inn i grunnmuren. Konsekvenser kan blant annet være fukt i rom under terreng, lukt eller skader på overflater og materialer. Det anbefales å følge med på utviklingen og påregne behov for fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring på sikt.



Saltutslag hvor maling og puss løsner.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Avvik:

- Det er observert synlige riss i grunnmuren. Rissene kan være forårsaket av naturlige bevegelser eller uttørking i konstruksjonen. De vurderes som kosmetiske på observasjonstidspunktet, men bør overvåkes for eventuell utvikling. Tiltak eller nærmere undersøkelser anbefales dersom rissene øker i omfang eller bredde.

- Det er registrert mindre skader i pussen på grunnmuren, med riss og områder hvor pussen har løsnet fra underlaget (bom). Dette betyr at pussen ikke sitter like godt som den skal, noe som ofte skyldes fuktpåvirkning eller frost. Slike forhold kan over tid føre til at mer puss løsner og at muren blir mer utsatt for fukt. Løse partier bør fjernes, og overflaten bør repareres. Det anbefales samtidig å avklare og eventuelt utbedre årsaken til fuktbelastningen for å hindre videre skadeutvikling.

Terrengforhold

IU

Terrengforholdet rundt boligen er ikke undersøkt da tomten var dekt med snø under befraingen.

Vinduer

TG 3

Vinduer med isolerglass, produsert i 1978, 2008, 2018 og 2023. Vinduer i kjeller fra byggeår.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Avvik:

- Det er registrert sprekk i glasset. Skaden oppstår vanligvis ved slag, trykk eller temperaturforskjeller. Sprukket glass har redusert styrke og kan lettere knuse ved videre belastning. I tillegg kan isolasjonsevnen bli svekket. For å opprettholde normal funksjon, sikkerhet og energieffektivitet bør glasset skiftes. Utskiftning må påregnes.

- Utvendig listverk ligger helt inntil vannbordet uten nødvendig avstand. Når det mangler klaring, kan vann og fukt lettere bli stående mellom flatene. Dette gir økt fuktbelastning på treverket, som over tid kan føre til slitasje og økt risiko for råte. Forholdet tilsier behov for justering for å sikre bedre avrenning og uttørking.

- Det er registrert råteskader i treverket. Skaden oppstår når tre over tid utsettes for fukt. Råte innebærer at materialet brytes ned, blir mykt og mister styrke. Dette svekker bygningsdelens funksjon og kan føre til videre skader dersom forholdet ikke utbedres. Skadet treverk må skiftes ut, og fuktårsaken bør avklares.

- Det er påvist avvik ved detaljer på beslag og vannbord som medfører risiko for at vann ledes inn i konstruksjonen i stedet for bort fra fasaden. Slike utettheter kan over tid føre til fuktrelaterte skader i omkringliggende veggkonstruksjon.

- Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Når overflatebehandlingen brytes ned, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging, noe som øker risikoen for råte og skader i treverket. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, som skraping og ny overflatebehandling.

- Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

- Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør planlegges.

- Det er registrert svertesopp på enkelte vinduer. Dette er et tegn på at konstruksjonen over tid har vært utsatt for fukt. Slike forhold oppstår ofte når ventilasjonen er utilstrekkelig, eller ved varm og fuktig inneluft over lengre tid. Svertesopp bryter normalt ikke ned treverket, men den viser at fuktforholdene ikke har vært optimale. Over tid kan vedvarende fukt øke risikoen for andre fuktskader og påvirke inneklimaet. For å redusere fuktbelastningen bør ventilasjonen vurderes forbedret. Synlige soppdannelser anbefales rengjort og behandlet.

Kostnadsestimat for utbedring:

20 000 – 100 000 kr

TG 3 er gitt på grunn av eldre vinduer i kjeller med sprekker i glasset og råteskader i karmen.

Estimatet er for å bytte ut vinduer med skader.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Dører

TG 2

Ytterdør i tre, uten datomerking.
Skyvedør i 1. etasje fra 2008 og verandadør i 2. etasje fra 1987.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Avvik:

- Døren tar i karmen. Dette indikerer et mindre justeringsbehov eller svak skjevhet. Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

- Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

Balkonger/terrasser og lignende

TG 3

Sørvestvendt veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 7 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,89 meter.

Sørvestvendt veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 8 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,81 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Avvik:

- Det er påvist råteskader i rekkverket. Råte oppstår når treverk over tid utsettes for fukt og fører til at materialet mister styrke. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skaden utvikle seg og påvirke konstruksjonens stabilitet og levetid. Utskifting av skadet treverk må påregnes innen nær fremtid.

Kostnadsestimat for utbedring:

Under 20 000 kr

TG 3 er gitt på grunn av råteskader i rekkverket.

Estimatet er for å utbedre råteskadet treverk.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Våtrom

Om rommet - Bad - 1.etasje

Badet er av ukjent, men eldre dato.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Overflater - Bad - 1.etasje

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Takessplater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Avvik:

- Vinduet og døren er plassert i våtsone, og materialene/løsningen er ikke tilpasset jevn fuktbelastning. I dette området kan det forekomme vannsøl og høy luftfuktighet, noe som over tid øker risikoen for fuktproblematikk. Forholdet innebærer ikke nødvendigvis skade i dag, men gir en forhøyet risiko sammenlignet med en mer fuktbestandig utførelse.

- Det er observert sprekker i enkelte fliser. Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Dersom sprekkene utvikler seg, kan det tyde på underliggende fuktpåvirkning som krever tiltak. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant ferdig gulv ved dørterskelen er mindre enn 25 mm. Ved en eventuell lekkasje eller større vannutslipp i rommet vil vann derfor lettere renne ut over terskelen og ut i tilstøtende områder, noe som øker risikoen for vannskade i nærliggende konstruksjoner.

- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.



Sprekker i fliser og svertesopp på fug.

Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 1.etasje

TG 2

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

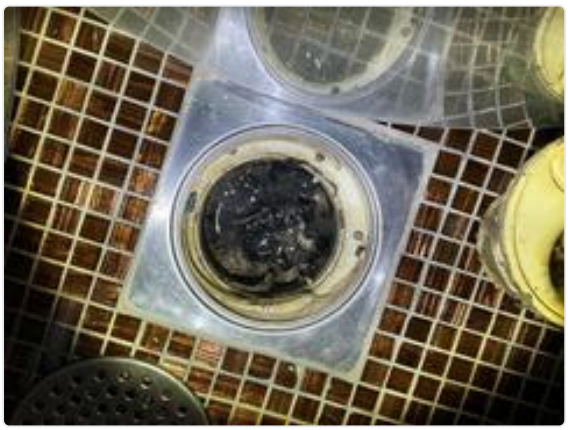
Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

- Sluket er plassert nær veggen (mindre enn 300 mm). Denne plasseringen gir begrenset arbeidsrom for å etablere en sikker og varig tetting mellom gulv og vegg. Tettheten i overgangen kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll. Løsningen medfører økt risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen over tid, særlig dersom tettesjiktet svekkes eller belastes.

- Membranen er vurdert å være godt over halvparten av forventet levetid. Når membranen blir eldre, svekkes tettheten gradvis. Dette øker risikoen for små utettheter som kan slippe fukt ned i konstruksjonen. Eventuelle skader utvikler seg normalt over tid og er ikke alltid synlige i tidlig fase. Levetiden påvirkes av kvalitet, utførelse og belastning. Jevnlig tilsyn anbefales. Oppgradering av tettesjiktet må påregnes på sikt.



Sanitærutstyr - Bad - 1.etasje

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.
Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avvik:

- Røranlegget har nådd en alder der slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke. Selv om det ikke er registrert konkrete feil ved befaringen, innebærer alderen en forhøyet sannsynlighet for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid. Eventuelle skader kan oppstå gradvis og i noen tilfeller uten tydelige forvarsler. Det anbefales å være oppmerksom på anleggets tilstand og påregne behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

- Sanitæranlegget er i hovedsak bygget inn i konstruksjoner og er derfor ikke lett tilgjengelig for utskifting eller reparasjon. Eventuelle arbeider på rør eller komponenter vil kunne kreve åpning av vegger, gulv eller innredning. Dette kan medføre økte kostnader og mer omfattende inngrep dersom feil eller lekkasjer oppstår.

Avtrekk - Bad - 1.etasje

TG 2

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør. Når rommet ikke får nok friskluft, kan avtrekket fungere dårligere. Dette kan føre til at fuktig luft blir værende lenger i rommet, noe som over tid øker risikoen for kondens, lukt og fuktrelaterte skader. Det anbefales å etablere en spalte eller annen løsning for tilluft.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 1.etasje

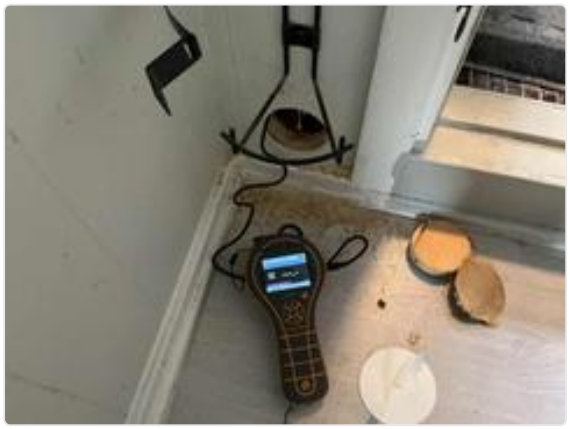
IU

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen.

På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

TGIU er gitt fordi hullet og målingen er tatt utenfor brukvanssonen.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.



Om rommet - Bad - 2.etasje

Badet er av ukjent, men eldre dato.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Overflater - Bad - 2.etasje

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Avvik:

- Det er observert sprekker og krakeleringer i enkelte fliser. Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Dersom sprekkene utvikler seg, kan det tyde på underliggende fuktpåvirkning som krever tiltak. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.
- Det er registrert svertesopp i fugene. Dette er en vanlig type overflatesopp som oppstår der det over tid er fukt. Forholdet er først og fremst et visuelt avvik, men tyder på at området er jevnlig fuktbelastet. Dersom soppen ikke fjernes, kan misfargingen øke og fugene svekkes over tid. Grundig rengjøring eller utskifting av fuger anbefales.
- Det er registrert misfarging i flisefugene. Misfarging oppstår ofte som følge av fuktbelastning, smuss, såperester eller begynnende mikrobiell vekst. Ved vedvarende misfarging kan utskifting av fuger være aktuelt.
- Vinduet og døren er plassert i våtsone, og materialene/løsningen er ikke tilpasset jevn fuktbelastning. I dette området kan det forekomme vannsøl og høy luftfuktighet, noe som over tid øker risikoen for fuktproblematikk. Forholdet innebærer ikke nødvendigvis skade i dag, men gir en forhøyet risiko sammenlignet med en mer fuktbestandig utførelse.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.



Sprekt og krakelert flis, svertesopp og misfarging på fuger.

Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 2.etasje

TG 2

Sluket er i støpejern. Membran kan ikke konstateres visuelt

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

- Sluket er plassert nær veggen (mindre enn 300 mm). Denne plasseringen gir begrenset arbeidsrom for å etablere en sikker og varig tetting mellom gulv og vegg. Tettheten i overgangen kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll. Løsningen medfører økt risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen over tid, særlig dersom tettesjiktet svekkes eller belastes.

- Det er registrert vindu og dør i våtsone der det vanntette sjiktet ikke fremstår som egnet for denne typen løsning. I områder som jevnlig utsettes for fukt og vannsøl skal overflatene være sikret slik at vann ikke kan trenge inn i konstruksjonen. Når vanntettingen ikke er tilpasset utformingen, øker risikoen for at fukt over tid kan trekke inn i tilstøtende bygningsdeler. Dette kan føre til skjulte fuktskader dersom forholdet ikke utbedres.

- Det er registrert rust i sluket. Rust kan gradvis bryte ned metallet og redusere levetiden. Over tid kan dette føre til svekket tetthet og økt risiko for lekkasje.

- Sluket har nådd en alder hvor det er usikker fremtidig funksjon. Materialer svekkes over tid på grunn av fukt, temperaturendringer og påvirkning fra avløpsvann. Pakninger kan tørke ut og miste tetthet, og metall kan korrodere. Dette øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til fukt- og vannskader i konstruksjonen.

- Membranen er vurdert å være godt over halvparten av forventet levetid. Når membranen blir eldre, svekkes tettheten gradvis. Dette øker risikoen for små utettheter som kan slippe fukt ned i konstruksjonen. Eventuelle skader utvikler seg normalt over tid og er ikke alltid synlige i tidlig fase. Levetiden påvirkes av kvalitet, utførelse og belastning. Jevnlig tilsyn anbefales. Oppgradering av tettesjiktet må påregnes på sikt.



Sanitærutstyr - Bad - 2.etasje

TG 3

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avvik:

- Det er observert krakelering i overflaten på servanten. Dette skyldes normalt slitasje, alder eller belastninger i materialet. Forholdet påvirker i hovedsak utseendet, men kan over tid utvikle seg til sprekker. Reparasjon eller utskifting kan bli nødvendig dersom skaden øker.

- Det er registrert lekkasje fra sanitærutstyr. Selv mindre lekkasjer kan over tid føre til fuktskader i innredning, gulv eller vegger dersom forholdet ikke utbedres. Fuktskader kan igjen medføre behov for reparasjoner og økte kostnader. Årsaken til lekkasjen bør undersøkes, og utbedring må påregnes. Avviket bør håndteres innen kort tid.

- Røranlegget har nådd en alder der slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke. Selv om det ikke er registrert konkrete feil ved befaringen, innebærer alderen en forhøyet sannsynlighet for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid. Eventuelle skader kan oppstå gradvis og i noen tilfeller uten tydelige forvarsler. Det anbefales å være oppmerksom på anleggets tilstand og påregne behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Kostnadsestimat for utbedring:
20 000 – 100 000 kr
TG 3 er gitt på grunn av lekkasje fra dusjarmatur/røroppleg.

Estimatet er for å utbedre lekkasjen.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Avtrekk - Bad - 2.etasje

TG 1

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel i dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 2.etasje

IU

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen.

På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

TGIU er gitt fordi hullet og målingen er tatt utenfor brukvanssonen.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.



Om rommet - Vaskerom - Kjeller

Vaskerommet er av ukjent, men eldre dato.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Overflater - Vaskerom - Kjeller

TG 2

Malt betong på vegger, gulv og i himling.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Avvik:

- Det er registrert svertesopp på overflater. Dette er en vanlig type overflatesopp som oppstår der det over tid er fukt. Forholdet er først og fremst et visuelt avvik, men tyder på at området er jevnlig fuktbelastet. Dersom soppen ikke fjernes, kan misfargingen øke. Grundig rengjøring anbefales.

- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.



Svertesopp på vegg.

Sluk og tettesjikt/membran - Vaskerom - Kjeller

TG 3

Sluket er i støpejern. Membran kan ikke konstateres visuelt

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Avvik:

- Sluket har nådd en alder hvor det er usikker fremtidig funksjon. Materialer svekkes over tid på grunn av fukt, temperaturendringer og påvirkning fra avløpsvann. Pakninger kan tørke ut og miste tetthet, og metall kan korrodere. Dette øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til fukt- og vannskader i konstruksjonen.

- Tilstandsgrad 3 er satt fordi våtrommet fremstår med eldre løsninger fra før år 2000. Slike konstruksjoner tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til fuktsikring, materialvalg og detaljutforming. Risikoen for skjulte feil, svekket tettesjikt og fuktskader vurderes som høy, selv om konkrete skader ikke nødvendigvis er synlige ved befaring. Full rehabilitering bør påregnes.

- Det er registrert rust i sluket. Rust kan gradvis bryte ned metallet og redusere levetiden. Over tid kan dette føre til svekket tetthet og økt risiko for lekkasje.

Kostnadsestimat for utbedring:

200 000 – 500 000 kr

Tilstandsgrad 3 er satt fordi våtrommet fremstår med eldre løsninger fra før år 2000.

Estimatet er for å oppgradere vaskerommet til dagens standard.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.



Sanitærutstyr - Vaskerom - Kjeller

TG 2

Sanitærutstyr: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskiner.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avvik:

- Avløpet har treg avrenning. Vannet ble stående lenger enn normalt ved testing, noe som kan tyde på begynnende tilstopping i sluk eller rør, eller at rørene er underdimensjonerte. Forholdet kan gi redusert funksjon og kan over tid øke risikoen for tilbakeslag dersom det ikke utbedres. Det anbefales å få forholdet kontrollert og eventuelt renset av rørlegger.

- Røranlegget har nådd en alder der slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke. Selv om det ikke er registrert konkrete feil ved befaringen, innebærer alderen en forhøyet sannsynlighet for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid. Eventuelle skader kan oppstå gradvis og i noen tilfeller uten tydelige forvarsler. Det anbefales å være oppmerksom på anleggets tilstand og påregne behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Avtrekk - Vaskerom - Kjeller

TG 2

Tilluft: Ventil på yttervegg.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Avvik:

- Ventilasjonen i rommet skjer kun via én ventil i vegg. Dette gir begrenset utskifting av luft. Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet og over tid øke risikoen for kondens, lukt og fuktrelaterte skader. Løsningen oppfyller ikke vanlig forventning til avtrekk i våtrom. Forbedring av ventilasjonen bør vurderes, for eksempel ved etablering av mekanisk avtrekk.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Vaskerom - Kjeller

IU

Tilstøtende vegger er oppført i betong som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Innvendig

Rom under terreng

TG 2

Boligen har rom under terreng, men uten innredning.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskjolder, sopp/råte og skadedyr.

Avvik:

- Det er registrert riss og sprekker i overflater. Dette kan tyde på fuktpåkjenning eller bevegelse i konstruksjonen.

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av laminat i 1. etasje og vinylbelegg i 2.etasje.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i kobber.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Avvik:

- Laminaten i kjøkkenet har påbegynte svellinger. Dette betyr at materialet har trukket til seg fuktighet etter å ha vært utsatt for vann, og hevet seg.
- Rør har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.
- Rør har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.



Laminatgulv ved kjøleskap i 1.etasje buer.

Vannledninger

TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avvik:

- Det er registrert korrosjon på vannrørene. Korrosjon oppstår når metallet reagerer med vann og oksygen. Over tid kan dette gjøre rørene tynnere og svekke skjøtene, noe som potensielt kan føre til utettheter over tid.
- PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvannsberederen. Plastrørene tåler ikke like høy varme som berederen kan gi, og kan derfor bli sprø over tid - noe som kan gi utettheter.
- Vannrør er eldre. Eldre vannrør kan med tiden utvikle sprekker, korrosjon eller problemer i skjøter, noe som kan gi lekkasjer og vannskader. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør er i plast og metall.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avvik:

- Avløpsrør er eldre. Eldre avløpsrør kan med tiden utvikle sprekker eller problemer i skjøter, noe som kan gi lekkasjer og vannskader. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

- Det er svært treg vannavrenning ved avløp ved en enkel funksjonstest. Dette kan påvirke daglig bruk, og en rørlegger bør kontaktes for å undersøke forholdet nærmere.



Eldre avløpsrør.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter kriterier i NS 3600. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Det er ingen luftespalte under døren mot badet eller annen tilluftåpning. Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Varmesentraler

TG 2

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

I 2. etasje er varnmepumpen produsert i 2018. I 1.etasje er den produsert i 2020.

Vurderte forhold: Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Avvik:

- Det mangler dokumentasjon på faglig utførelse av varmepumpen. Dette betyr at det ikke foreligger skriftlig bekreftelse på at elementet er korrekt montert.
- Det er ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene, som etter NS 3600 gir TG 2.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 190 liter, produsert i 2018.

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 190 liter, produsert i 2021.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Andre innvendige forhold

TG 2

Dette punktet gjelder registrerte observasjoner som den sakkyndige har lagt merke til under befaringen.

Avvik:

- Det blir opplyst av leietaker og fremvist bilder på at det har vært observert skjeggkre i boligens første etasje senest ca. 1 uke før befaringen. Skjeggkre i boligen innebærer risiko for økt utbredelse, og kan medføre ulempe for bruk samt behov for skadedyrtiltak.

Elektrisk anlegg

Sikringer av automatsikringer, jordfeilbrytere og jordfeil automater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

Det har ikke blitt stilt spørsmål til eier, da eier ikke er tilgjengelig.

Spørsmål til eier (El-tilsyn):

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Ukjent**

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget):

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
• Løses sikringene ofte ut: **Ukjent**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Ukjent**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ukjent**
• Foreligger samsvarserklæring: **Nei**

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring og at sikringene kan gå når ovn og varmepumpen går samtidig går sikringene. Når tørketrommel og vaskemaskin går samtidig går også sikringene. bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

- Grunnmur i betong.
- Etasjeskiller i betongkonstruksjon og trekonstruksjon.
- Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Varmekabler i bad ellers elektrisk oppvarming og varmepumper.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat, parkett og vinylbelegg.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater og panelte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater og takessplater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,43 meter ved stikkprøve i stuen i 1.etasje og 2,39 meter i stuen i 2.etasje.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Innredningen er eldre.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Generell beskrivelse av sidebygning

En garasje i enkel trekonstruksjon. Betongdekke. Yttervegger er kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

En utebod i enkel trekonstruksjon. Yttervegger er kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekkingen er ukjent da taket er dekt med snø.

Bygningen er en enkel side bygning og er enkelt beskrevet, men ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger: Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?

Ukjent

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Andre åpenbare ulovligheter

I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.
I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i stuen i 2. etasje

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

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk og håndløper

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Innvendig trapp: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Innvendig trapp: Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket. Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

Branntekniske forhold

Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service. Konsekvensen av et utgått brannslukkingsapparat er at det kan svikte under brann.

Det mangler røykvarsler i henhold til Forskrift om brannforebygging. Det må monteres røykvarsler i henhold til gjeldende forskrift.
Hentet fra Forskrift om brannforebygging: Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.
Konsekvensen er at boligen har lavere brannsikkerhet.

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Arealer

Totalt areal

Alle bygninger

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
232 m²	**206 m²**	**26 m²**	**-**	**15 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Enebolig (Byggeår: 1952)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
2.etasje	71 m²	-	-	**71 m²**	7 m²
1.etasje	70 m²	-	-	**70 m²**	8 m²
Kjeller	65 m²	-	-	**65 m²**	-
Sum Enebolig	**206 m²**	**-**	**-**	**206 m²**	**15 m²**

Romfordeling

2.etasje:

BRA-i: Gang, Soverom 3, Soverom 2, Soverom 1, Stue, Entré, Kjøkken, Bad

1.etasje:

BRA-i: Stue, Soverom 3, Soverom 2, Soverom 1, Gang, Entré, Kjøkken, Bad

Kjeller:

BRA-i: Gang, Bod 5, Bod 4, Bod 3, Bod 2, Bod 1, Vaskerom

Garasje

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1.etasje	-	15 m²	-	**15 m²**	-
Sum Garasje	**-**	**15 m²**	**-**	**15 m²**	**-**

Utebod

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1.etasje	-	11 m²	-	**11 m²**	-
Sum Utebod	**-**	**11 m²**	**-**	**11 m²**	**-**

Kommentar til arealberegning

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Jonas Lies gate 17, 2000 LILLESTRØM**

Matrikkel: **3205-83/538/0/0**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Birgit Anita Laingren**

Kunde: **Birgit Anita Laingren**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **20.02.2026**

Befaringen ble utført med utlånt nøkkel uten selger til stede.

Tilstede ved befaring:

- Fredrik Nordby (Sakkyndig)

Rapportdato: **28.02.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Om oss

Norske boligrapporter AS

Org.nr: 9585786
www.norskeboligrapporter.no

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Sakkyndig



Fredrik Nordby

Fagskoleingeniør

Telefon: 95421650

E-post: fn@norskeboligrapporter.no

Medlemskap

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
10. feb. 2026

Oppdragsnummer
60-0042/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jonas Lies gate 17, 2000 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Birgit Anita Laingren

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. juli 1997

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: 0743328
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ny renoverat vid inflytt

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Henning Enerud

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

Eventuell kommentar: Inget behov

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

Nei

Eventuell kommentar: Inget behov

---

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

Nei

Eventuell kommentar: inget behov

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt va

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet inte finns ingen oljetank

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Flera småförråd är byggda på tomten

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ingen vetskap

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?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Boligen är godkänd för en hel to mansbolig

---

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: finns ingen

---

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: 60-0042/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Laingren, Birgit Anita	**2026-02-10**

Identifikasjon

bankID Laingren, Birgit Anita

Signicat

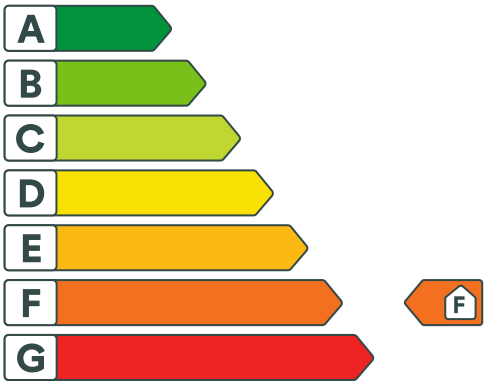
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Jonas Lies gate 17, 2000 LILLESTRØM**	
Dato for energimerking **06.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267240**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150941180**
Gårdsnummer **83**	Bruksnummer **538**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **206,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **206,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **305,54 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

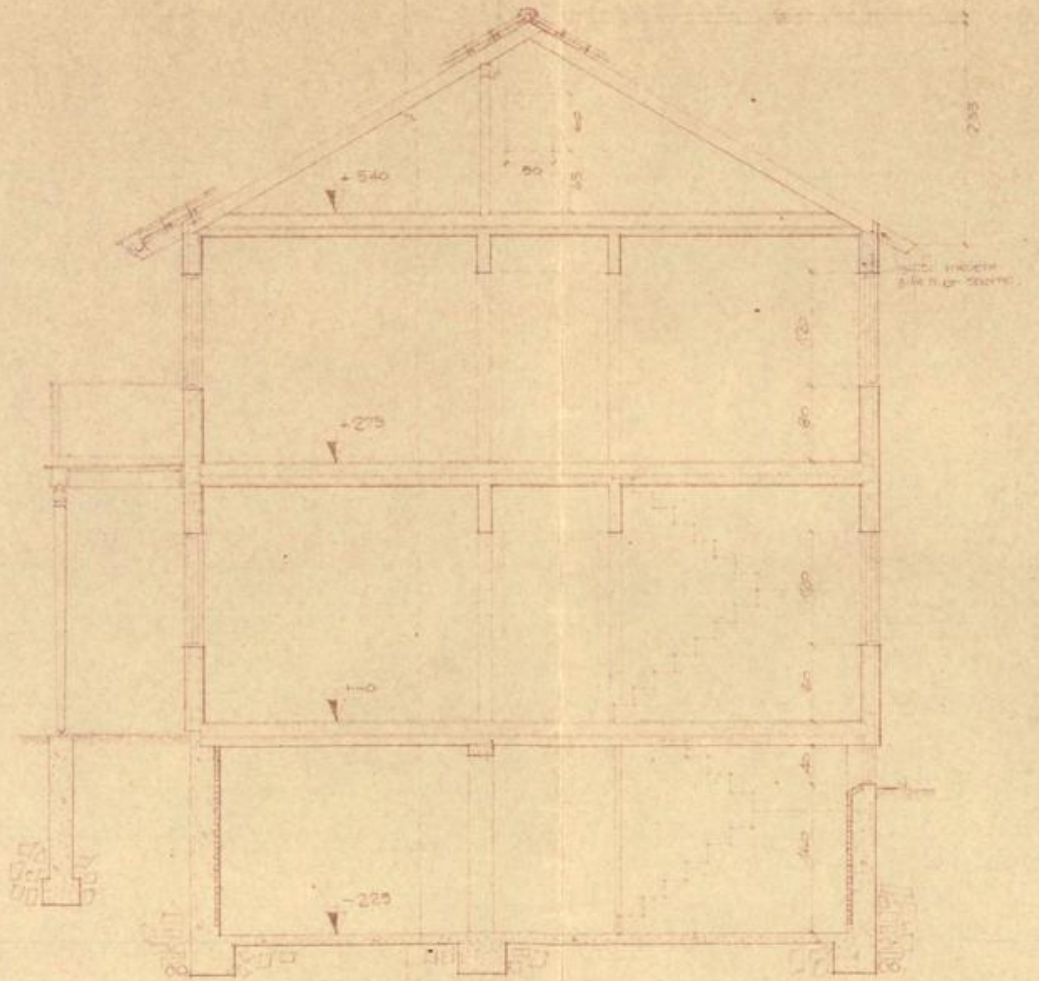
Pr. KVM pr. år **344,91 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **71 052 kWh**

TYPE 51 D

TYPE 51 D

SNITT
M 1:50

GODKJENT:

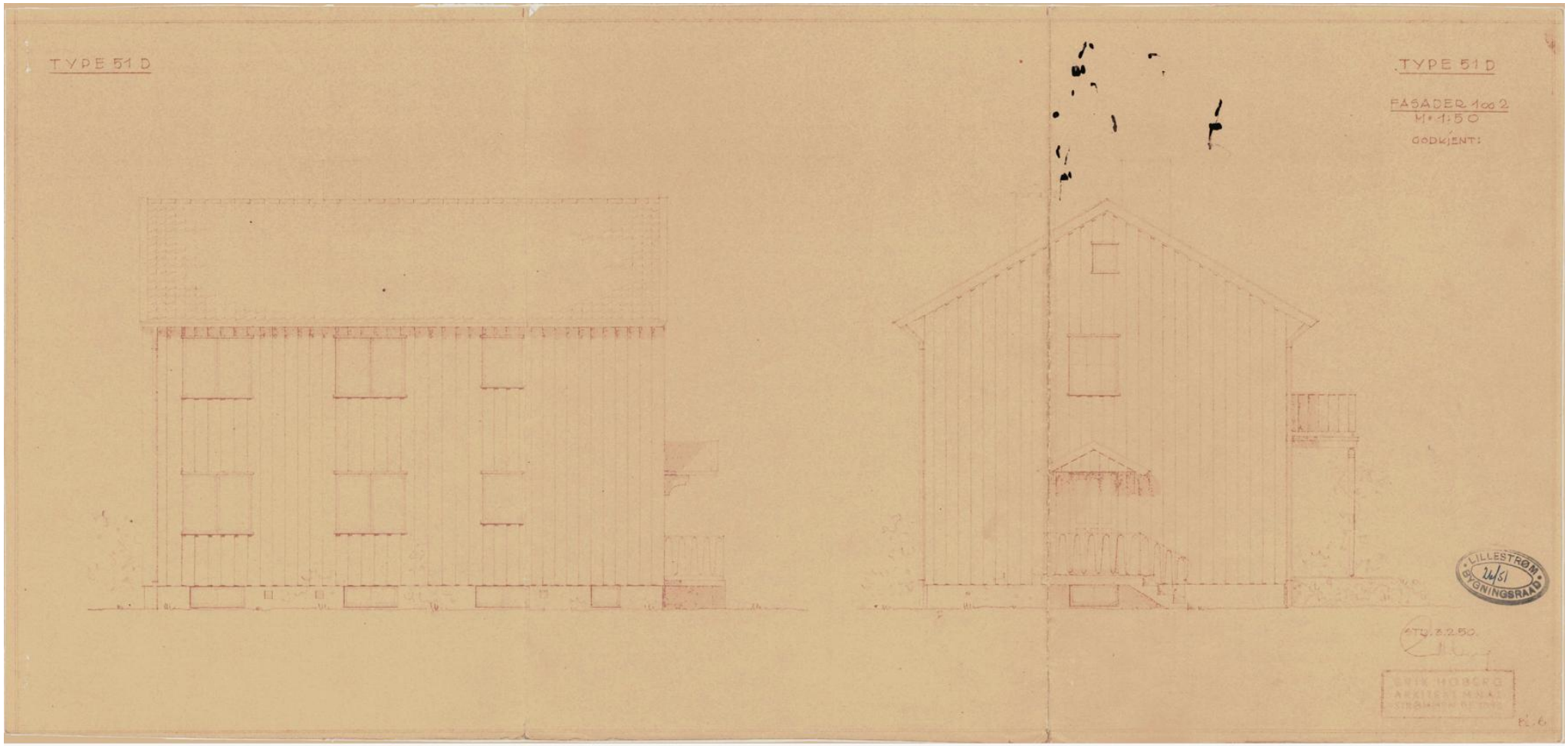


LILLESTRØM
24/51
BYGNINGSRÅD

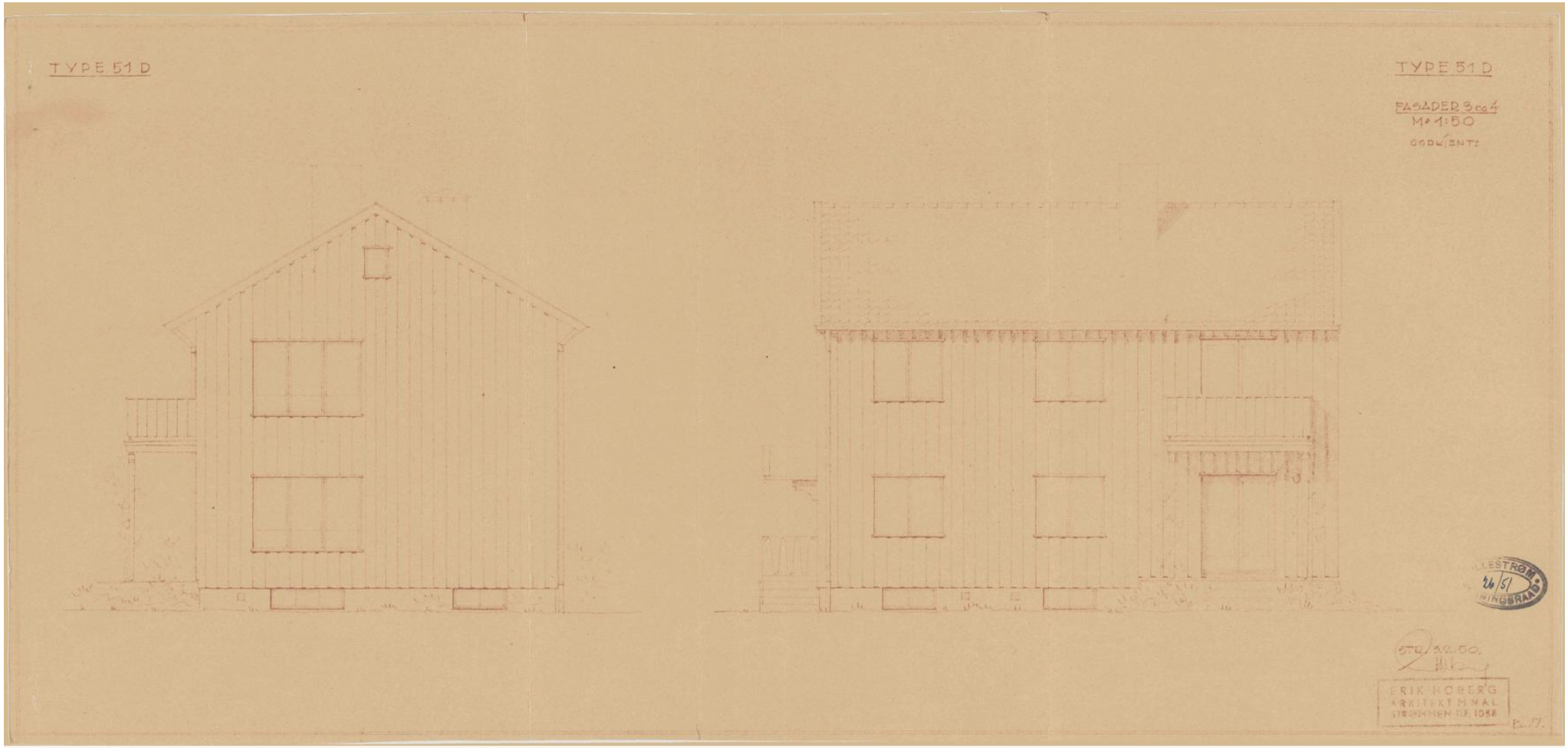
STR. 3.2.51.

ERIK HOBERG
ARKITEKTMNAL
STRAMMEN 73 1955

BL. 5



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

14.mai 1952.

Til Lillestrøm Boligbyggelag,
Vollgaten 1,
Lillestrøm.

Innflyttingsattest Jonas Liesgate 17.

Etter kontroll den 29/4.52 meddeles innflyttingsattest for toetasjes 2mannsbolig Jonas Liesgate 17.

Ved kontrollen ble bemerket.

Rist over sluk i vaskekjeller mangler.

Lokk over stakelukekum mangler.

Brannhake mangler.

Utvendig kjellermur er ikke pusset.

Terrassen er ikke fyllt opp.

Dykket utløp drenskum er ikke forevist

Situasjonsplan som viser målsatt plassering av septiktank og drenskum i forhold til huset er ikke levert inn.

Pipeattest må erhverves og innflyttingsattesten må undertegnes av formannen i Helserådet før den er gyldig.

R. Michelet.
Byggmester
Lillestrøm

Gjenpart til ansvarshavende, byggmester Lund, Sosialkontoret, feiermesteren, renovasjonen, helserådet.

Lillestrøm Helseråd.

Innflyttingsattesten godkjennes. som midlertidig.

Lillestrøm, den 15.mai 1952.

Schultz Haudt(sign)

Gundersen(sign)

Pipeattest utstedt
Lrn. 25/9-52
R. Jonsen

14.mai 1952.

Til Lillestrøm Boligbyggelag,
Vollgaten 1,
Lillestrøm.

Innflyttingsattest Jonas Liesgate 17.

Etter kontroll den 29/4.52 meddeles innflyttingsattest for toetasjes 2mannsbolig Jonas Liesgate 17.

Ved kontrollen ble bemerket.

Rist over sluk i vaskekjeller mangler.

Lokk over stakelukekum mangler.

Brannhake mangler.

Utvendig kjellermur er ikke pusset.

Terassen er ikke fyllt opp.

Dykket utløp drenskom er ikke forevist

Situasjonsplan som viser målsatt plasering av septiktank og drenskom i forhold til huset er ikke levert inn.

Pipeattest må erhverves og innflyttingsattesten må undertegnes av formannen i Helserådet før den er gyldig.

R.Michelet.

Byggmesterkontoret
Lillestrøm

Gjenpart til ansvarshavende, byggmester Lund, Sosialkontoret, feiermesteren, renovasjonen, helserådet.

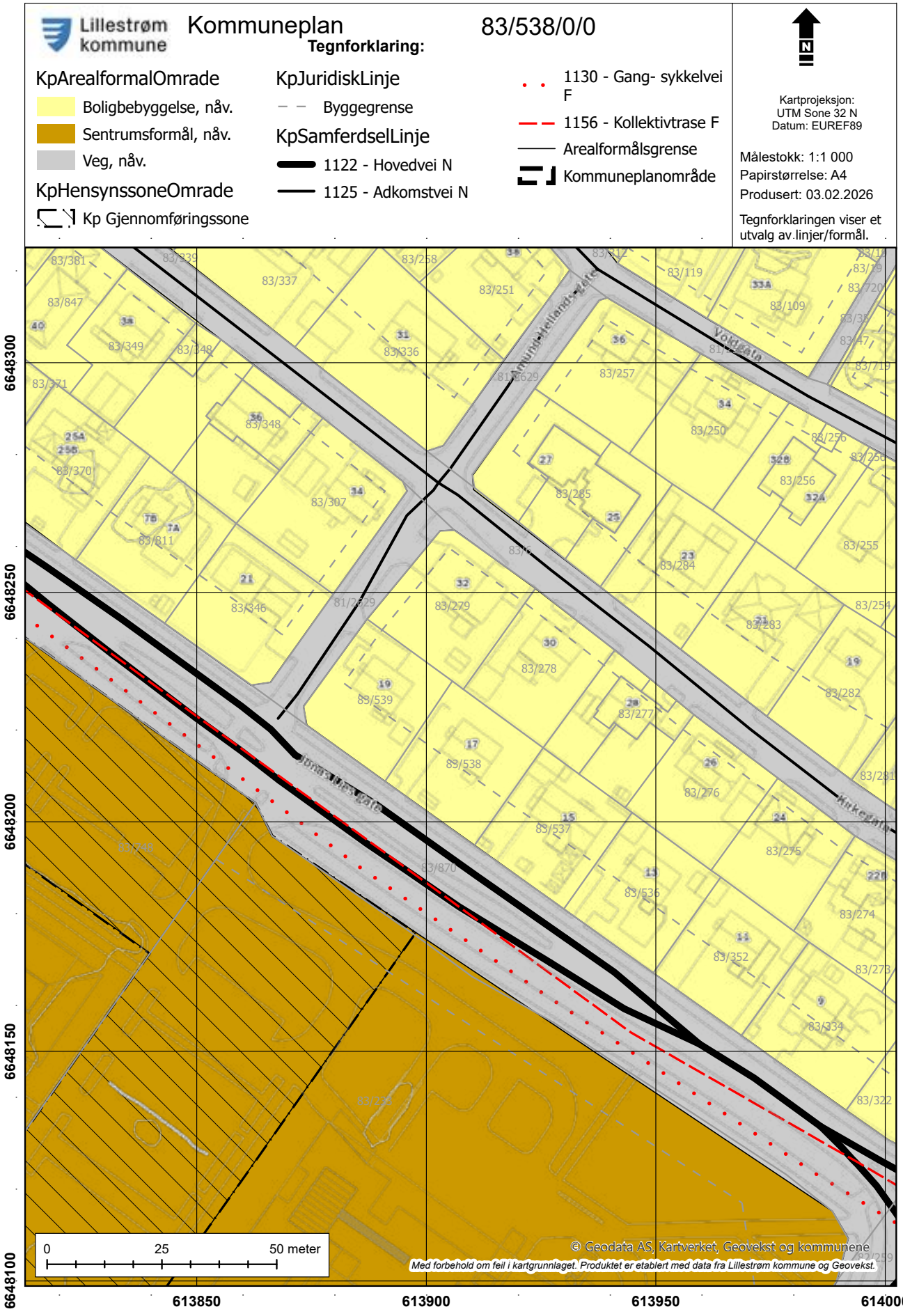
Lillestrøm Helseråd.

Innflyttingsattesten godkjennes. som midlertidig.

Lillestrøm, den 15.mai 1952.

Schultz Haudt(sign)

Gundersen(sign)


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
83/538/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Sentrumsformål, nåv.
Veg, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp Gjennomføringssone
KpJuridiskLinje
Byggegrense
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei F
1156 - Kollektivtrase F
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.02.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6648300
6648250
6648200
6648150
6648100
613850
613900
613950
614000
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.

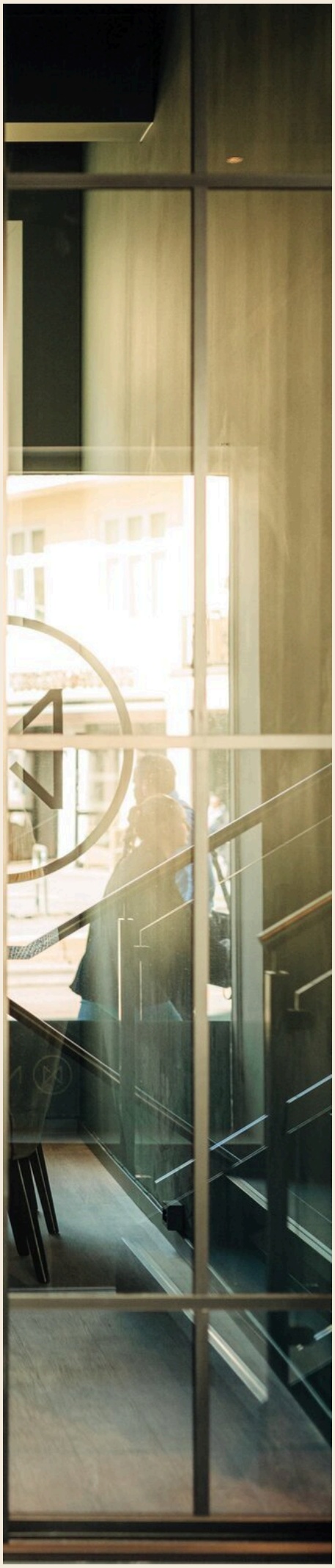
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

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

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

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

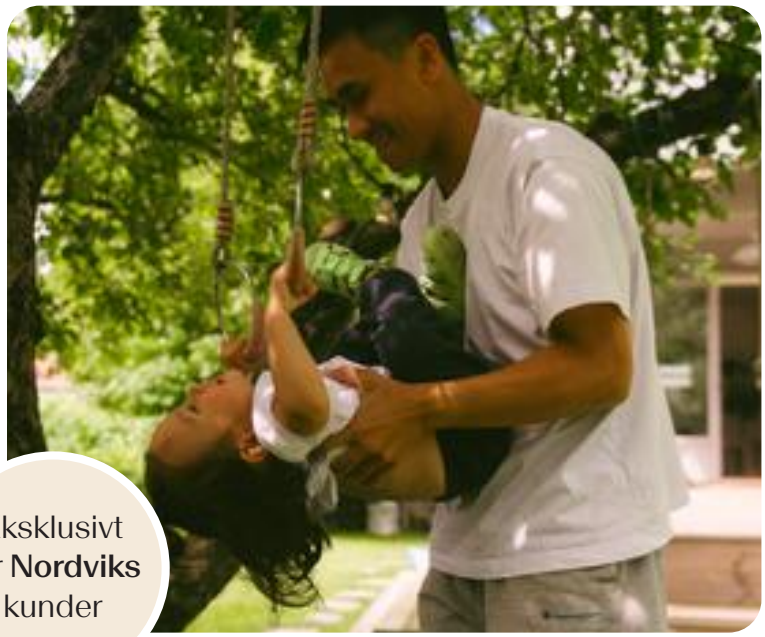


Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0042/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jonas Lies gate 17 2000 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 83, bnr 538 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Malin Goa
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
m.goa@nordvikbolig.no
480 09 310



Nathasha Pettersen
Kontorsjef / Eiendomsmegler
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
n.pettersen@nordvikbolig.no
954 81 214

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