

Heisshageveien 22

5 soverom | 257 kvm | Enebolig





Velkommen til

Heisshageveien 22

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
43	Vedlegg
44	Nabolagsprofil
45	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
121	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Svært attraktiv og innholdsrik enebolig m/hybel! Dobbelgarasje m/lader - Store terrasser og opparbeidet tomt - Må sees!

Prisantydning	10 900 000,-
Omkostninger	273 880,-
Totalpris	11 173 880,-
BRA-i	257 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2006
Eierform	Eiet

Kort fortalt

Velkommen til Heissbageveien 22, presentert av Martin Eilertsen i Nordvik Bolig!

Dette er en familievennlig og innholdsrik enebolig med populær beliggenhet! Boligen rommer bl.a. stue med peis, stort spisekjøkken, loftstue, fire gode soverom, to bad, toalettrom og hybel med egen inngang. I tillegg følger dobbelgarasje, flotte terrasser og skjermet tomt.

Eiendommen ligger i et familievennlig og sentralt boligområde på Leirsund. I nærområdet finner du blant annet skoler, barnehager og god offentlig kommunikasjon.

Høydepunkter:

Enebolig o/3 plan med familievennlig beliggenhet
Dobbelgarasje m/lader og flere

biloppstillingsplasser

Stor stue med peis og utgang til flott terrasse på 45 m²

Oppvarming via vannbåren gulvvarme og peis

Hybel m/egen inngang i underetasjen



Heisshageveien 22 1. Etasje

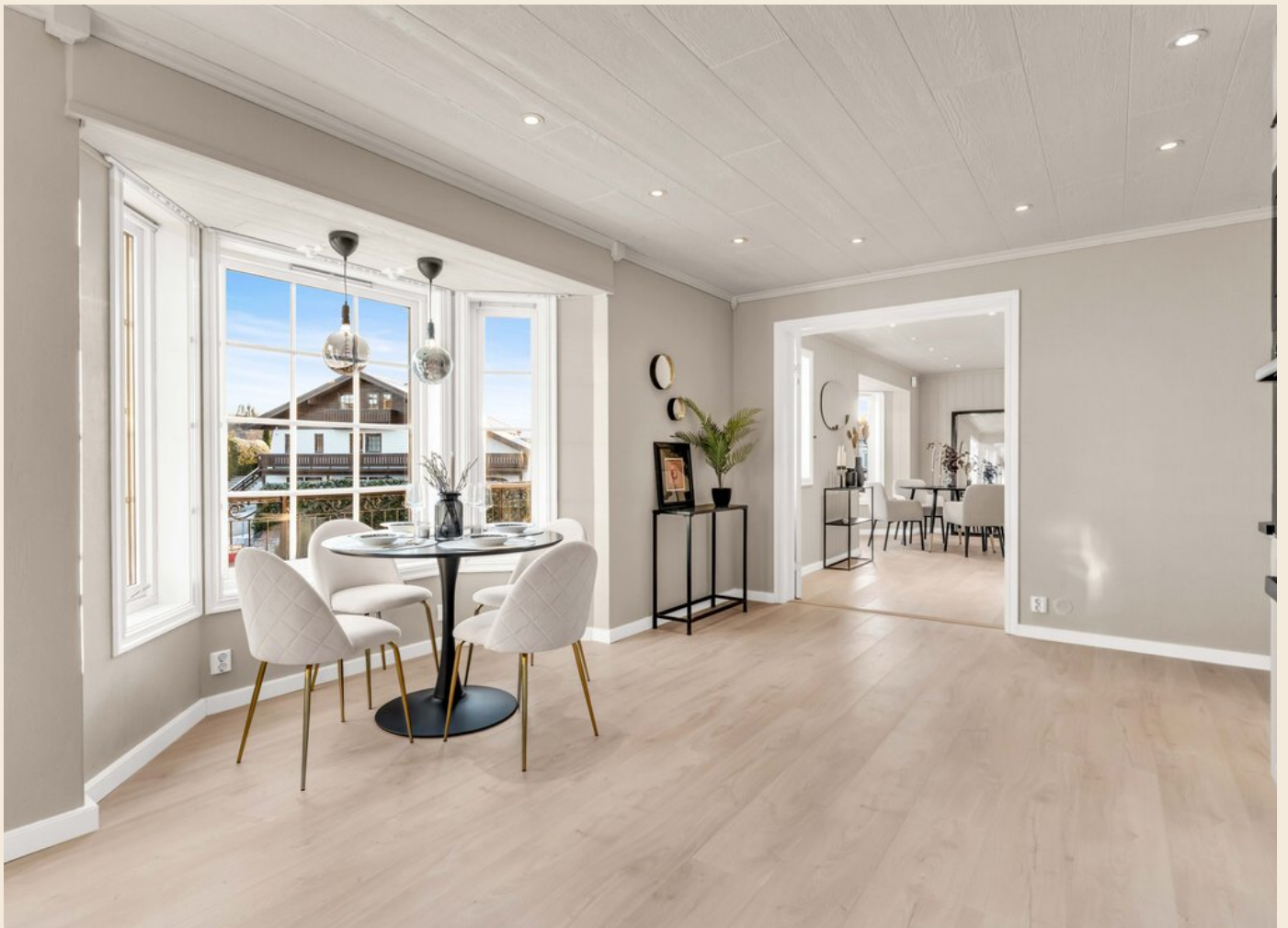


Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mal i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.















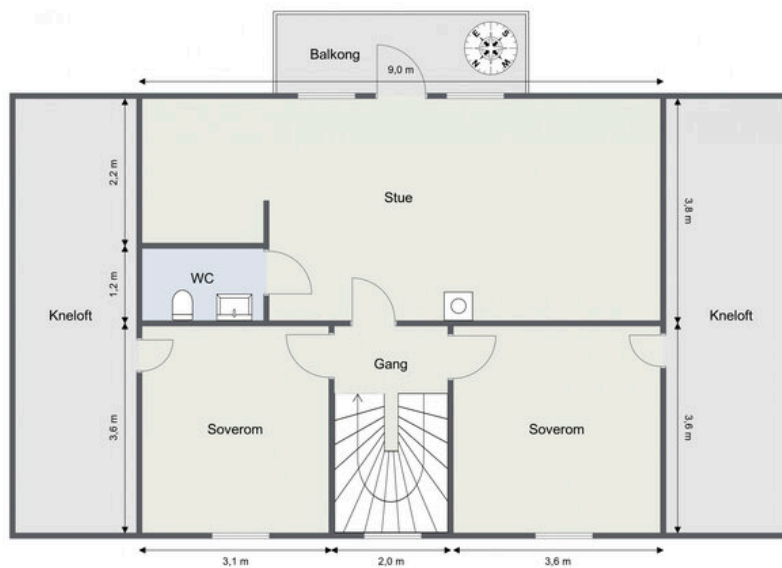






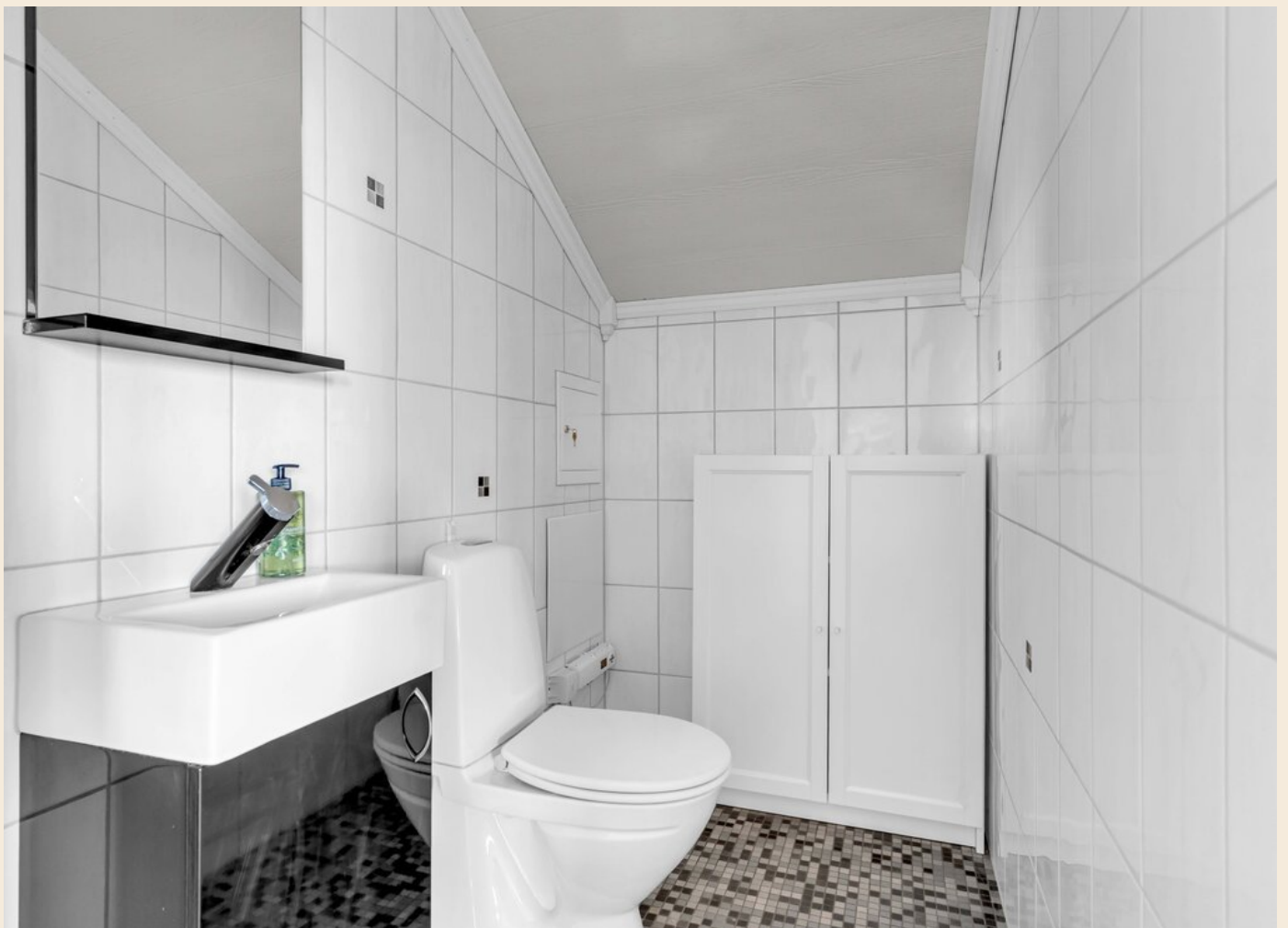


Heisshageveien 22 2. Etasje



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









Heisshageveien 22 Underetasje



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















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
60-0420/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Heissshageveien 22, 2015 LEIRSUND
Gnr 9, bnr 33 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Nadeem Walayat Khan

Kjøpesum og omkostninger
10 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
272 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfridd))

273 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
293 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

11 173 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 193 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer

BRA-i: 257 kvm
BRA-e: 32 kvm
Totalt BRA: 289 kvm
TBA: 45 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 93 kvm. Entré, gang, bad, teknisk rom, soverom, bod, hybel med stue/kjøkken, soverom, bod og bad
BRA-e: 32 kvm. Garasje
Total BRA: 125 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Gang, bad, soverom, omklingsrom, kjøkken, stue
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 45 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Gang, 2 soverom, toalettrom, stue
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Innhold

Eneboligen strekker seg over tre plan, og inneholder:
1. etasje BRA-i 98 m². Gang, bad, soverom, omklingsrom, kjøkken, stue
2. etasje BRA-i 66 m². Gang, 2 soverom, toalettrom, stue
Underetasje:
BRA-i 93 m². Entré, gang, bad, teknisk rom, soverom, bod, hybel med stue/kjøkken, soverom, bod og bad
BRA-e 32 m². Garasje

Standard

1. ETASJE

Gang:

Boligens hovedinngang er i underetasjen, hvor trappen fra hallen tar deg opp til 1. etasje. Her møtes du var en stor gang, med åpning inn til kjøkken og stue.

Stue:

Stuen er av svært god størrelse, og er enkel å innrede! Rommet har god plass til stor sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. I rommet er det tilkoblet en peisovn som sikrer ekstra varme i vinterhalvåret. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. I tillegg er det utgang til en herlig terrasse på 45 m². Terrassen strekker seg rundt to av husets vegger, og har

både overbygd samt uoverbygd del. Terrassen vender mot sørøst og sørvest. Her ute er det god plass til flere sittegrupper, samt grill. Det er montert utepeis i den overbygde delen av terrassen.

Kjøkken:

Kjøkkenet har inngang gjennom doble glassdører fra stuen, i tillegg til inngang via gangen. Innredning fremstår i normal stand og byr på rikelig med benk- og skaplass. Skapene har profilerte fronter, og det er montert nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri i benkeplaten. Videre er det blitt satt inn integrert kjølehjørne, oppvaskmaskin, mikro, ovn og platetopp. Det er god plass til spisebord med stoler ved kjøkkenvinduene.

Bad:

Etasjens bad har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, samt flislagte vegger og takplater i himling. Innredningen består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. I tillegg er det satt inn dusjkabinett og gulvstående toalett.

Soverom med garderobe:

Etasjen har ett soverom. Rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. I tillegg er det inngang til et omkleddingsrom med mye lagringsplass. I omkleddingsrommet er det blitt satt inn praktisk garderobeinnredning.

2. ETASJE

Gang:

I boligens toppetasje finner vi en lys gang. Herfra er det inngang til en stor loftstue, samt to soverom.

Stue:

Loftstuen har god plass til sofa og tv-møbel, samt øvrig innredning - perfekt for når barna har med seg venner hjem! Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt balkong på 6 m².

Toalettrom:

Fra stuen er det inngang til et toalettrom med flislagte overflater. Rommet består av gulvstående toalett og servant.

To soverom:

Etasjen har to soverom. Begge rom har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. Begge rom kan også fungere ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Fra begge soverom er det inngang til kneloft med ekstra lagringsplass.

UNDERETASJE

Entré:

Velkommen inn! Boligen har et flott inngangsparti, med doble ytterdører. Herfra kommer man inn i en flislagt hall, hvor yttertøy og sko kan plasseres i skyvedørsgarderobe. Fra hallen er det trapp opp til 1. etasje, samt inngang til hybel og bod.

Bad:

Hoveddelen har et romslig flislagt baderom. Innredningen består av servantskap med to toppmonterte servantskåler, underskap og 1-greps blandebatteri. I tillegg er det satt inn dusjhjørne med glassdører, badekar og gulvstående toalett.

Teknisk rom:

Fra badet er det inngang til et opprinnelig fyrrom, som i dag fungerer som teknisk rom.

Soverom:

Det er inngang til et soverom i etasjen, som opprinnelig er betegnet som et arbeidsrom i de siste godkjente byggetegningene. Rommet har plass til seng, nattbord og garderobeløsning.

Bodareal:

Øvrig areal i etasjen er bodareal, og egner seg til lagring.

HYBEL

Entré:

Hybelen har intern inngang fra hoveddelen av huset, samt egen ytterdør fra bakkeplan. Her kommer man inn til en åpen stue- og kjøkkenløsning.

Stue og kjøkken:

Det er plass til sofa og bord i stuen. Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand, og plassen er godt utnyttet. Innredningen har skap med slette fronter, samt nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri i benkeplaten. Det er integrert kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Bad:

Hybelens bad har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, samt flislagte vegger og malt slett flate i himling. Innredningen består av servantskap med toppmontert servantskål, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Det er også dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Soverom:

I tillegg rommer hybelen et soverom, med plass til seng og garderobeløsning.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Kombinasjon av fliser, laminat og parkett.

Vegger: Kombinasjon av pussede murflater, fliser, skifer og panel.

Tak: Malte slette flater på bad i hybel og bod. Takplater i øvrige rom.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punkt

Byggemåte eller se vedlagt eierskifterapport.

Det gjøres oppmerksom på at planløsningen i boligen avviker delvis fra de siste godkjente byggetegningene, se punktet Ferdigattest for mer informasjon.

Parkering

Det medfølger parkering i dobbeltgarasje, samt plass til

biloppstilling på gårdsplassen. Det er montert elbillader i garasjen.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende modernisering og påkostninger gjort i boligen:

2 etg. Sprøytelakkert kjøkkenfronter med nye håndtak, lagt laminat over flisene i stue, soverom og kjøkken samt gulvlist. Også malt samtlige rom utenom gang.

1. etg. Lagt gulv og lister i soverom og rom inne til badet. Etablert hybel med nytt bad, soverom og stue/kjøkken med egen inngangsdør.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Endring av bod til bad. Faglært: rør og el arbeid, Skedsmo rør og Elektriker gruppen. Egeninnsats: membran på gulv og vegger og innredning

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad utleiedel: Faglært:Skedsmo rør, etablert sluk utført september 2025. Egeninnsats; membran med tettesjikt på gulv og vegger membran sept 2025.

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad utleiedel, foreligger bilder av utførelsen

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Satt inn ny ytterdør til utleiedel, og vindu med lyskasse til soverom i utleiedel

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utleiedel: utført av Elektrikergruppen: Tilkoplet 7 stk vern i tavle i kjeller. 7 x 15A jfb til kjeller oppussing. Går til ny hybel leilighet i kjeller. Kjøkken, bad og sov i kjeller. Gjort alt på bad, lagt varmekabel på bad. 400w nexans. Tilkoplet stikk og vaskemaskin stikk. Tilkopling av vifte, downlights termostat som styring til varmekabel samt bryter til speil og vifte på bad. Jordet sluk. Tilkoplet komfyrvakt på kjøkken. Lagt opp downlightskasser over downlights oktober 2025

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 27.04.2023 uten avvik eller anmerkninger i tilsynsrapporten utført 27.04.2023

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette var allerede installert når jeg overtok boligen i mars 2022

- 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, både faglært og ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etablert utleiedel i 1.etasje Skedsmo rør as: rørarbeid i forbindelse med etablering av bad og kjøkken. Elektrikergruppen: el arbeid i forbindelse med bad, soverom og kjøkken Egeninnsats: etablering av ytterdør, vindu, montering av kjøkken og øvrige arbeider på badet

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Lagt laminatgulv div. rom

- Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja. Beskriv: Oppdaget tilfeldigvis 2 skjeggkre i kjeller. Det er utført skadebehandling av skadedyr firma og ikke sett noen skjeggkre etter det

- 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

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forbindelse med salgsoppgave fra 2022 24. Vet du om det mangler brukstillatelse eller ferdigattester ved boligen? Nei. Eventuell kommentar: Foreligger ferdigattest for bruksendring 19.11.25

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte eierskifterapport, datert 21.11.2025

Bygning:

Enebolig over 3 etasjer med hybeldel i deler av underetasjen. Støpt såle mot grunn og grunnmur/yttervegg i underetasjen i pusset murkonstruksjon. Yttervegger oppført i lettklinkerblokk og som bindingsverk forblendet utvendig med teglstein. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Vinduer:

2-lags vinduer produsert i 2006. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert med stikkprøver og fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning. Det er dog gjennomgående harde vridere i vinduer samt enkelte vinduer og dører som tar i karm og har behov for justering. Inngangsdør lukkes ikke tett til karm og justering må forventes.

Balkong/terrasse:

Sydøstvendt balkong på ca 6m2 med tilkomst fra stue i

2.etasje. Sydvest til sydøstvendt terrasse på ca 45m² med med tilkomst fra kjøkken og stue i 1.etasje. Begge uteområdene fremstår i normal stand.

Det registreres enkelte sprukne flis og fliser med bom/hulrom utenfor inngangsparti. Det er dog ikke tegn til løse fliser og det anses ikke som behov for strakstiltak. Rekkverkshøyden i 1.etasje og utenfor inngangsparti er målt til ca 90cm. Høyden tilfredsstillende krav fra byggeår, men ikke dagens minstekrav på 100cm.

Piper og ildsteder:

Peisinnnsats i stue i 1.etasje. Pipen og peisen fremstår i normal stand uten tegn til avvik på befaringsdagen. Det er ikke etablert gulvplate i ubrennbart materiale på befaringsdagen. Selger informerer om at dette blir montert før eierskifte.

VVS-installasjoner:

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

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

Teknisk skap på toalettrom i 2.etasje har ført rør for lekkasjevann fra skap og ut i rommet. Toalettrommet har ikke sluk eller annen lekkasjesikring og ved en lekkasje vil vannet renne ut av rommet. Det anbefales å etablere en lekkasjestopper i det tekniske skapet.

Det er plassert en stakeluke i sjakt på bad i hybel. Det var tidligere inspeksjonsluke inne i dusjsonen, denne er flyttet til toalettetsiden. Det er nå tilkomst for visuell inspeksjon av sjakten, men ikke direkte tilgang til selve stakeluken, da denne står vendt feil vei. Stakeluken burde vært snudd for å sikre tilgang for service.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rørarbeid.

Varmtvannsbereder:

Boligen er tilkoblet en Bosch AWM 5-9 luft-til-vann varmpumpe fra 2016, en OSO 50R 100 buffertank fra 2007 og en OSO S 200 fra varmtvannsbereder fra 2017 med kapasitet på ca. 200 liter. Buffertanken fungerer som lagring for varme fra varmpumpen, som gir jevnere drift og bedre energieffektivitet, mens varmtvannsberederen sikrer tappevannskapasitet for boligen. Bereder fra 2017 er tilkoblet med vanlig stikkontakt, for å tilfredsstillende dagens krav må denne direktekobles.

Vannbåren varme:

Utstrakt bruk av vannbåren gulvvarme i boligen.

Luftbehandling:

Boligen baserer seg hovedsakelig på naturlig ventilering via spalteventiler i vinduer. Det finnes mekanisk avtrekk på bad i underetasje, bad i 1. etasje og kjøkken i 1. etasje. Hybelens bad har naturlig avtrekk, og kjøkkenventilatoren i hybel med kullfilter og omluft. Soverom i hybel ventileres ved å åpne vindu. Toalettrom i 2. etasje har

ingen form for ventilering.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med utluft på kjøkken og bad i hybel samt på toalettrom i 2. etasje. Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstillende krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning i oppholdsrom.

Elkraft:

Sikringssskap med automatsikringer plassert i bod.

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

Garasje – uthus:

Integrert dobbel garasje på ca 30m². Elektrisk port og elbillader. Garasjen fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Det er ikke etablert håndløpere på begge sider i innvendige trapper. Dette må etableres for å tilfredsstillende dagens krav til sikkerhet.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygnings sakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

TG3 med store eller alvorlige avvik:

Ventilasjon: TG2 settes på grunn av naturlig ventilasjon på bad i hybel, kullfilter på kjøkken i hybel samt kun ventilering med vindu på soverom i hybel. TG3 settes på grunn av manglende ventilasjon på toalettrom i 2.etasje. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:

Vinduer og ytterdører: TG2 settes på grunn av harde vridere og behov for justering av enkelte dører og vinduer.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): TG2 settes på grunn av etterslep på vedlikehold, mose samt anbefaling om ytterligere undersøkelser.

Innvendig Loft: TG2 settes på grunn av påviste forhøyede fuktverdier, fukt skjolder, svertesopp, samt saltutslag som samlet indikerer fuktpåvirkning over tid og behov for videre undersøkelser og tiltak.

Terrasser, balkonger, trapper o.l.: G2 settes på på grunn av riss og bom/hulrom under enkelte fliser utenfor inngangsparti.

Piper og ildsteder: TG2 settes på grunn av manglende gulvplate.

Underetasje Gulvets overflate: TG2 settes på grunn av stedvis bom/hulrom under fliser.

Bad - Underetasje:

- Overflate vegger og himling: TG2 settes på grunn av riss i flisfuger, bom/hulrom under fliser samt alder og forventet gjenværende levetid.
- Overflate gulv: TG2 settes på grunn av bom/hulrom under fliser samt alder og forventet gjenværende levetid.
- Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.

Bad 1.Etasje:

- Overflate vegger og himling: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
- Overflate gulv: TG2 settes på grunn av bom/hulrom, ikke tilstrekkelig fall samt alder og forventet gjenværende levetid.
- Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.

Bad - Hybel:

- Overflate gulv: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv utenfor dusjonen eller membranoppkant på 15mm ved terskel.
- Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på membranarbeid.

Andre rom: TG2 settes på grunn av innvendige dører med behov for justering samt bom/hulrom og sprukne flisfuger i flislagte gulv/trapper.

WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes på grunn av avrenning fra teknisk skap i 2.etasje til rom uten sluk eller annen lekkasjesikring, stakeluke med begrenset tilkomst samt manglende dokumentasjon på rørarbeid.

Varmtvannsbereder: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende el-kobling av bereder fra 2017.

Toalettrom: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut.

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

C - gul

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

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

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

Oppvarming

Utstrakt bruk av vannbåren gulvvarme. Peisovn i stue i 1.etasje.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen det siste året, og har dermed ikke nøyaktig strømforbruk. Det ble i oktober mottatt regning på kr. 2 200,- da var det brukt gulvvarme i alle etasjer på middels varme. Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 34 327,-pr. 2025

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

Fakturert beløp i 2024:

Avløp: kr 12 810,01,-

Feiing: kr. 559,20,-
Renovasjon: kr. 7 720,69,-
Vann: kr. 8 971,52,-
Sum: kr. 30 061,42,-

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Bygningsforsikring kr 1 200,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 929,- pr mnd.
- Privat avtale om brøyting av snø, ca. kr. 1 000,- pr halvår.

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

Eiendomsskatt

Kr 3 400,- pr. 01.01.2025

Det er eiendomsskatt i Lillestrøm kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 990 000,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 7 960 000,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind sparebank 1 øst

Polisenr: 00026591660

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 710 kvm (Eiertomt)

Tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Uteområder med terrasse og plen. Integrrert garasje. Inngangsparti med biloppstillingsplasser.

Adkomst

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

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 familievennlig, landlig og likevel sentralt boligområde på Leirsund i Lillestrøm kommune. I nærområdet finner du blant annet skoler, barnehager og god offentlig kommunikasjon. Leirsund har et aktivt idrettslag med eget anlegg bestående av to gressbaner og to grusbanner med lys. Fotball og skiidrett utgjør de største gruppene, men det er også egen svømmegruppe og allidrett for de minste. Det er videre en pumptrack/skatepark ved anlegget.

Det finnes gode turmuligheter innover ved Asaktoppen, et område som byr på god rekreasjon sommer som vinter. Idylliske Stampetjern er en populær badebass omkranset av skog, med fin strand som egner seg godt for barn. Kommunen har idrettshaller, skøytehall og friluftsbad i nærliggende områder, samt mulighet for fine sykkelturner mot Lillestrøm.

Sørum fritidsgård ligger ved Lillestrøm, kun noen få km unna, og byr på kafé, fritidsklubb, bålpluss, rideskole, stall med ca. 40 hester og et godt utvalg av andre gårdsdyr til glede for barn og voksne.

Servicetilbud:

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Meny Åråsen og Kiwi på Kjeller. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Skedsmosenter på Skedsmokorset et godt utvalg. Senteret er nylig pusset opp og har blant annet parkeringsgarasje, bokhandel, apotek, vinmonopol og frisør, i tillegg til flere kjedebutikker og små nisjeforretninger. Lillestrøm ligger også like i nærheten med alt av bymessige fasiliteter og servicetilbud.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Det er gangavstand til Leirsund stasjon (ca. 1,4 km) med jevne togavganger mot Oslo og Jessheim (Dal). Ved å benytte bil tar det ca. 6 minutter til Frogner, 7 minutter til Skedsmokorset, 9 minutter til Lillestrøm, 20 minutter til Oslo lufthavn og 25 minutter til Oslo S.

Fra eiendommen er det gangavstand til Asak barne- og ungdomsskole som er Skedsmos eldste skole. Skolen flyttet inn i nytt bygg i 2012 og huser også barnehage. Det er flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller, få kilometer unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg enebolig på eiendommen datert 20.01.2009, samt ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 19.11.2025.

Bruksendringen gjelder areal på BRA 25 m², som i dag utgjør hybeldelen.

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

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. I 1. etasje er deler av areal omtalt som kjøkken blitt innlemmet i en forstørret garderobesrom fra soverom. Garderobesrommet er dog blitt gjort smalere enn hva som er tegnet inn i de siste godkjente tegningene, og kjøkkenet er blitt forlenget. I 2. etasje var det opprinnelig tegnet inn kjøkken/bar i hjørnet av dagens loftstue. I underetasje er soverom i hoveddelen omtalt som "arbeidsrom" i de siste godkjente byggetegningene. "Gang" i underetasje er omtalt som "trimrom" i de siste godkjente byggetegningene. På badet i hoveddelen i underetasjen er det tegnet inn badstue, denne er blitt fjernet.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via privat vei. Selger opplyser at de betaler for brøyting av veien, se punktet Andre utgifter.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er omfattet av kommuneplanen. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse (nåværende). Området rundt er avsatt til boligbebyggelse, vegareal, tjenesteyting, LNRF-område, idrettsanlegg mm.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger delvis innenfor gul støvsone fra skytebane, ref. kart utarbeidet av GeoData. Videre ligger eiendommen under marin grense, og det er svært stor mulighet for marin leire i grunnen. Eiendommen er omfattet av et aktsomhetskart for kvikkleireskred, som både tar hensyn til løsmasser og terreng for øvrig. I tillegg er det moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ingen

Eiendommens rettigheter:

1991/9490-1/8 25.07.1991 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 9 BNR: 1
Rett til kjøreveg i 7 m bredde over d.e. Kan ikke avlyses uten komm. samtykke
Kommentar: Eier av gnr. 9, bnr. 1 bekrefter at eiendom gnr. 9, bnr. 33 skal ha rett til kjørevei i en bredde av 7 meter over førstnevntes eiendom. Se vedlagt kart i salgsoppgaven.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 9, bnr. 13 i Lillestrøm kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er det tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes.

1972/103168-1/8 28.06.1972 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 9 BNR: 22
Overført fra: KNR: 0231 GNR: 9 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 1 m.fl.
Kommentar: Eier av Heggeliveien 9, gnr. 9, bnr. 13 bekrefter at eiendommen Heggeliveien 7B parsell 1, gnr. 9, bnr. 11 skal ha rett til kjørevei i en bredde av 4 m over førstnevntes eiendom.

1988/107301-1/8 19.08.1988 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0231 GNR: 9 BNR: 11 FNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 9 BNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 9 BNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 9 BNR: 14 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 9 BNR: 14 FNR: 0 SNR: 2
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: KNR: 0231 GNR: 9 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 1 m.fl.
Kommentar: Grunneier av Heisshageveien 8 gir tillatelse til å legge, ha liggende og vedlikeholde avløpsledninger tilknyttet Heggeliveien 7B, gnr. 9, bnr. 11 Heggeliveien 7 og gnr. 9, bnr. 8 Heggeliveien 5.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av rettighetene.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn 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 salgssoppgaven, 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 deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 200,-

Grunnpakke Hus kr. 14 900,-

Markedspakke inkl. digital salgssoppgave kr. 21 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 12 000,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Utlegg foto - direkte faktureres selger - dag og kveld kr. 9 800,-

Utlegg tilstandsrapport - direkte faktureres selger kr. 23 000,-

Samlet skal selger betale kr. 181 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 20.11.2025
- Eierskifterapport, datert 21.11.2025
- Energiattest, datert 16.09.2021
- Reguleringsplankart, datert 13.11.2025
- Kommuneplankart, datert 13.11.2025
- Ferdigattest, datert 20.01.2009
- Godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 15.08.2025
- Ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 19.11.2025
- Byggemeldte tegninger, datert 11.03.2005, 13.10.2025
- Servitutter

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. november 2025

Megler

Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

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.

UTLEIEMEGLEREN



UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISESTIMAT

Heisshageveien 22. 2015 Leirsund

GNR.9 BNR. 33 SNR. Bruksenhetsnummer

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Månedisleie: 10 000,- pr. mnd.

Boligens verdiutvikling er ikke hensyntatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Månedisleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verddivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 25/11-2025

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

Utleiemegleren Lillestrøm AS

Katinka Madsen

47930797

katinka.madsen@utleiemegleren.no



Heisshageveien 22

Nabolaget Leirsund - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Asak skole (1-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	13 min 🚶 1 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	9 min 🚶 6.6 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	10 min 🚶 7.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Asak Skole - Lillestrøm Kommun...	16 min 🚶
🚗 Asak Avlastningscenter - Lille...	21 min 🚶

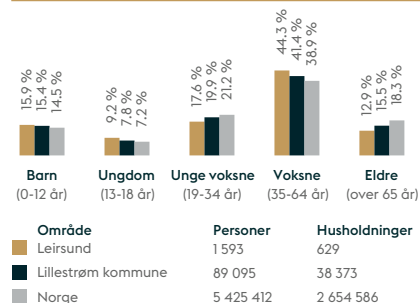
Offentlig transport

🚶 Heisshagen Linje 335	6 min 🚶 0.5 km
🚶 Leirsund stasjon Linje R13	17 min 🚶 1.5 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 🚶 26.9 km
🚶 Oslo Gardermoen	21 min 🚶

Barnehager

Asak Kommunal barnehage (1-5 år) 62 barn	16 min 🚶 1.3 km
Frogner aktivitetsbarnehage (0... 32 barn	4 min 🚶 3.4 km
Frogner barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 🚶 3.9 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 86/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

🏟 Leirsund stadion	7 min 🚶
🏟 Asak skole	13 min 🚶
🏊 SATS Skedsmokorset	6 min 🚶
🏊 Fresh Fitness Skedsmokorset	8 min 🚶

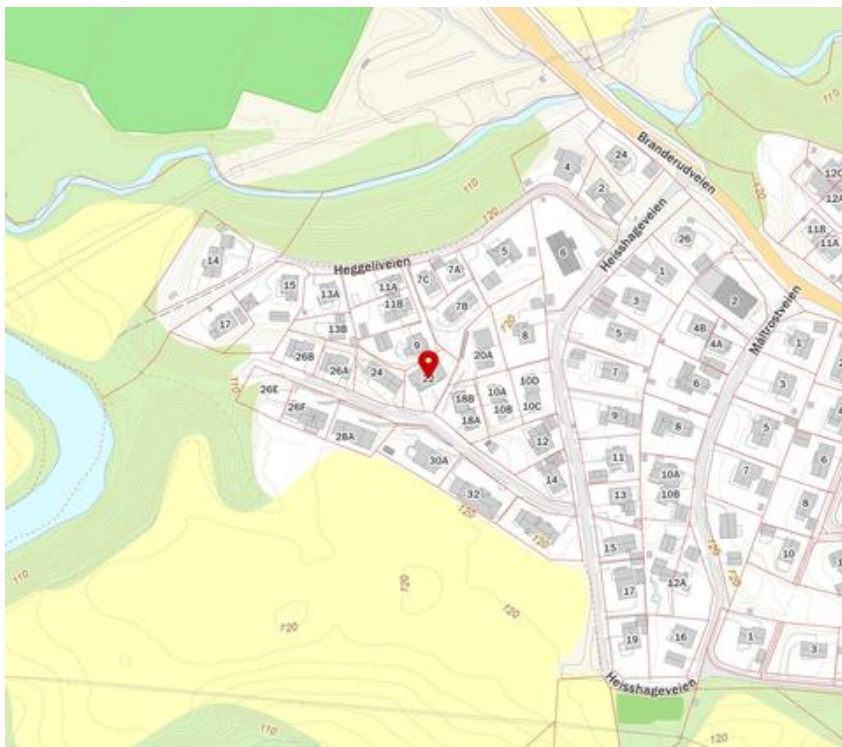
«Gode turmuligheter, stille, føles som man er langt ute i skogen, men kun en kort tur med bil til Lillestrøm :D»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100



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 naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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
20. nov. 2025

Oppdragsnummer
60-0420/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Heissbageveien 22, 2015 LEIRSUND	Meglerfirma Nordvik Lillestrøm
Selgere Nadeem Walayat Khan	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. mars 2022	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 00026591660 Forsikret i: Fremtind sparebank 1 øst	

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Endring av bod til bad. Faglært: rør og el arbeid, Skedsmo rør og Elektriker gruppen.
Egeninnsats: membran på gulv og vegger og innredning

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad utleiedel: Faglært:Skedsmo rør, etablert sluk utført september 2025.
Egeninnsats; membran med tettesjikt på gulv og vegger membran sept 2025.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad utleiedel, foreligger bilder av utførelsen

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Satt inn ny ytterdør til utleiedel, og vindu med lyskasse til soverom i utleiedel

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utleiedel: utført av Elektrikergruppen: Tilkoplet 7 stk vern i tavle i kjeller. 7 x 15A jfb til kjeller oppussing. Går til ny hybel leilighet i kjeller. Kjøkken, bad og sov i kjeller. Gjort alt på bad, lagt varmekabel på bad. 400w nexans. Tilkoplet stikk og vaskemaskin stikk. Tilkopling av vifte, downlights termostat som styring til varmekabel samt bryter til speil og vifte på bad. Jordet sluk. Tilkoplet komfyrvakt på kjøkken. Lagt opp downlightskasser over downlights oktober 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 27.04.2023 uten avvik eller anmerkninger i tilsynsrapporten utført 27.04.2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette var allerede installert når jeg overtok boligen i mars 2022

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etablert utleidel i 1.etasje Skedsmo rør as: rørarbeid i forbindelse med etablering av bad og kjøkken. Elektrikergruppen: el arbeid i forbindelse med bad, soverom og kjøkken Egeninnsats: etablering av ytterdør, vindu, montering av kjøkken og øvrige arbeider på badet

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

Nei

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt laminatgulv div. rom

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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.

Ja

Beskriv: Oppdaget tilfeldigvis 2 skjeggkre i kjeller. Det er utført skadebehandling av skadedyr firma og ikke sett noen skjeggkre etter det

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?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forbindelse med salgsoppgave fra 2022

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

Nei

Eventuell kommentar: Foreligger ferdigattest for bruksendring 19.11.25

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0420/25

EIERSKIFTERAPPORT™

Heissbageveien 22
2015 Leirsund



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
15	TG 1	Ingen vesentlige avvik
18	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 22/11/2025

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



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:9, Bnr: 33
Hjemmelshaver:	Nadeem Walayat Khan
Tomt:	710 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2006
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.11.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3

OM TOMTEN:

Tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Uteområder med terrasse og plen. Integrert garasje. Inngangsparti med biloppstillingsplasser.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 3 etasjer med hybel del i deler av underetasjen. Støpt såle mot grunn og grunnmur/yttervegg i underetasjen i pusset murkonstruksjon. Yttervegger oppført i lettklinkerblokk og som bindingsverk forblendet utvendig med teglstein. Saltak i trekonstruksjon teknet med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår hovedsakelig godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer nærmer seg/har passert normal forventet levetid samt bygningsdeler med enkelte avvik, slik at utskiftninger/utbedringer må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte punktene i rapporten.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no
Skriflig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Kombinasjon av fliser, laminat og parkett.
Vegger: Kombinasjon av pussede murflater, fliser, skifer og panel.
Tak: Malte slette flater på bad i hybel og bod. Takplater i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om at boligen er bygget i perioden 2006-2009. Av vesentlige endringer i selgers eietid informeres det om at det er etablert hybel og nytt bad i underetasjen utført i 2025.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje	93	32			81	44
1.Etasje	98			45	98	
2.Etasje	66			6	66	
SUM BYGNING	257	32		54	245	44
SUM BRA	289					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Underetasje: Entré, Gang, Bad, Teknisk rom, Soverom, Bod, Stue/Kjøkken - Hybel, Soverom - Hybel, Bad - Hybel
1.Etasje: Gang, Bad, Soverom, Omkleddingsrom, Kjøkken, Stue
2.Etasje: Gang, 2 Soverom, Toalettrom, Stue

BRA-e:

Garasje

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble oppmålt med avstandsmåler, og BRA ble beregnet på stedet samt verifisert mot digital tegning i etterkant. Rommene er definert basert på bruken på befæringsdatoen, men kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle nødvendig godkjenning fra kommunen.

Garasjen har ett lagringsloft på ca 30m² gulvflate. Rommet anses ikke som målbart på grunn av lav takhøyde.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Oppvarming: Utstrakt bruk av vannbåren gulvvarme. Peisovn i stue i 1.etasje. Elektrisk gulvvarme på bad i hybel.

ANDRE MERKNADER:

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

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

22/11/2025



Sivert Dalen

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Det registreres enkelte mindre riss i grunnmuren/murpussen som antas kommer av naturlige bevegelser over tid. Rissene anses som normal tilstand for alder og byggemetode. Mindre utbedringer bør dog forventes i tiden som kommer.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Drenering

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

Merknader:

TG 1 1.4 Støttemurer

Støttemur fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:**2. Yttervegger**

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det kunne ikke påvises spesielle avvik med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører**

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer produsert i 2006. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert med stikkprøver og fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning.

Det er dog gjennomgående harde vridere i vinduer samt enkelte vinduer og dører som tar i karm og har behov for justering. Inngangsdør lukkes ikke tett til karm og justering må forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av harde vridere og behov for justering av enkelte dører og vinduer.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

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

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takteking fra byggeår. Visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår hovedsakelig stabil. Det ble registrert enkelte fuktskjolder, svertesopp og stedvis forhøyede fuktverdier i undertaket, men funnene antas å være knyttet til forhold i lofts-konstruksjonen og ikke svikt i selve taktekingen (se punkt 5.1). Ytterligere undersøkelser anbefales da taket kun er vurdert fra bakkeplan.

Det registreres mose på taket som gjør at materiale tørker saktere opp, som på sikt vil kunne medføre økt materialnedbryting og forkorte levetiden. Mosen anbefales fjernet.

Merknader: TG2 settes på grunn av etterslep på vedlikehold, mose samt anbefaling om ytterligere undersøkelser.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Bygningsdelene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

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

Kneloft med luke fra begge soverom i 2.etasje. Loftet er kun undersøkt fra luke grunnet manglende gulv. Det er registrert forhøyede fuktverdier, fuktskjolder og svertesopp på undertaket. Skadebildet er typisk for kondens som følge av mangelfull ventilasjon eller luftlekkasjer fra inneluft. Det ble ikke avdekket klare tegn til lekkasje i takteking ved befaring, men dette kan ikke utelukkes.

Det anbefales å forbedre ventilasjonen på loftet, kontrollere og tette dampspærre/gjennomføringer, samt fjerne svertesopp og overvåke området for eventuell lekkasje ved nedbør. Tiltak bør utføres for å hindre videre fukt- og sopp utvikling.

Loft over garasje med adkomst via nedfellbar loftsluke, fremstår i hovedsak i normal stand. Konstruksjonen består av vegger og tak i lettklinker. Det ble registrert saltutslag samt mindre fuktskjolder på befaringsdagen. Omfanget vurderes som begrenset, men forholdet indikerer fuktpåvirkning over tid. Fuktkilden er ikke avklart, og det kan ikke fastslås om dette skyldes forhold i teking fra terrassen over eller forhold i loftsrommet. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke årsak og eventuelle behov for tiltak.

Merknader: TG2 settes på grunn av påviste forhøyede fuktverdier, fuktskjolder, svertesopp, samt saltutslag som samlet indikerer fuktpåvirkning over tid og behov for videre undersøkelser og tiltak.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

EIERSKIFTERAPPORT™

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Sydøstvendt balkong på ca 6m² med tilkomst fra stue i 2.etasje. Sydvest til sydøstvendt terrasse på ca 45m² med tilkomst fra kjøkken og stue i 1.etasje. Begge uteområdene fremstår i normal stand.

Det registreres enkelte sprukne flis og fliser med bom/hulrom utenfor inngangsparti. Det er dog ikke tegn til løse fliser og det anses ikke som behov for strakstiltak.

Rekkverkshøyden i 1.etasje og utenfor inngangsparti er målt til ca 90cm. Høyden tilfredsstiller krav fra byggeår, men ikke dagens minstekrav på 100cm.

Merknader: TG2 settes på på grunn av riss og bom/hulrom under enkelte fliser utenfor inngangsparti.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Peisinnstus i stue i 1.etasje. Popen og peisen fremstår i normal stand uten tegn til avvik på befaringsdagen.

Det er ikke etablert gulvplate i ubrennbart materiale på befaringsdagen. Selger informerer om at dette blir montert før eierskifte.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende gulvplate.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Det ble utført stikkprøver av høydeforskjeller i etasjeskilleren/gulvet. Målingene blir kontrollert over en lengde på 2 meter samt totalt gjennom enkelte rom. På befaringsdagen ble det målt i stue, kjøkken, gang og to soverom. Det registreres høydeavvik på totalt ca 10-15mm, noe som anses som normalt.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Kun deler av underetasjen anses å være rom under terreng. Nevnte vegger er flislagte eller i pusset murkonstruksjon. Overflatene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved overflatene på befaringstidspunktet.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Gulvflatene fremstår hovedsakelig i normal stand. Det registreres dog stedvis bom/hulrom under fliser i entréen der enkelte utbedringer/utskiftninger bør forventes i tiden som kommer.

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

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt inne i veggen og danne grobunn for sopp og muggvekst.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk på grunn av murvegger.

©mstr.no

10/19

www.bmtf.no

Merknader:**10. Våtrom****10.1 Bad - Underetasje****TG 2** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Flislagte vegger og takplater i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater. Det registreres enkelte riss/sprekker i flisfuger i dusjsjonen samt stedvis bom/hulrom under fliser. Det antas at riss kommer av bevegelser i konstruksjonen over tid og at det ikke er behov for strakstiltak. Hulrom/bom er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke nødvendigvis medføre en kortere levetid på selve konstruksjonen. Utbedringer bør likevel forventes i tiden som kommer.

Innredning består av servantskap med to toppmonterte servantskåler, underskap og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, badekar og gulvstående toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss i flisfuger, bom/hulrom under fliser samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det registreres tilstrekkelig fall på gulv, alder tatt i betraktning. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand dog med stedvis bom/hulrom under enkelte fliser. Det antas å ikke være behov for strakstiltak, men utbedringer må forventes i tiden som kommer.

Merknader: TG2 settes på grunn av bom/hulrom under fliser samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på membranarbeid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk fra tilstøtende rom på grunn av murvegger.

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

10.2 Bad 1.Etasje**TG 2** 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Flislagte vegger og takplater i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik. Overflatene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett og gulvstående toalett.

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

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand. Fall på gulv er målt til totalt 5mm fra dør til sluk og anses ikke som tilstrekkelig.

Stedvis bom/hulrom under enkelte fliser. Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke nødvendigvis medføre en kortere levetid på selve konstruksjonen.

Merknader: TG2 settes på grunn av bom/hulrom, ikke tilstrekkelig fall samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på membranarbeid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk fra tilstøtende rom på grunn av murvegger.

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

10.3 Bad - Hybel

TG 1 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett flate i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med toppmontert servantskål, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Fall til sluk i dusjsonen samt totalt høyde fra terskel til sluk anses som tilstrekkelig. Det registreres dog fall utenfor dusjsonen på ca 10mm fra gulvet ved terskel til nedsenk og uten membranoppkant ved terskel noe som er avvik sett opp mot teknisk forskrift.

TEK17 §13-15 2C:

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv utenfor dusjsonen eller membranoppkant på 15mm ved terskel.

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2025
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk ettersom badet er nytt i oktober 2025 og ikke har vært i bruk.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membranarbeid.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på membranarbeid.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken - 1.Etasje

TG 1 11.1 Kjøkken - 1.Etasje

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

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjølehyrne, oppvaskmaskin, mikro, ovn og platetopp.

Merknader:

11.2 Kjøkken - Hybel

TG 1 11.2 Kjøkken - Hybel

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

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjølfrys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Merknader:**12. Andre rom****TG 2** 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår hovedsakelig i normal stand dog med alderslitasje, men uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak. Enkelte sår/hakk/rift i overflater samt stedvis knirk forekommer og anses som normalt i henhold til alder.

Enkelte dører tar i karm og stedvis subber i gulv. Justering bør forventes.

Det registreres stedvis bom/hulrom under enkelte fliser samt stedvis riss/sprukne fuger i gang og trapp, det antas at det ikke er behov for strakstiltak, men enkelte utbedringer/utskiftninger bør forventes i tiden som kommer.

Merknader: TG2 settes på grunn av innvendige dører med behov for justering samt bom/hulrom og sprukne flisfuger i flislagte gulv/trapper.

13. VVS**TG 2** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

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

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

Teknisk skap på toalettrom i 2.etasje har ført rør for lekkasjevann fra skap og ut i rommet. Toalettrommet har ikke sluk eller annen lekkasjesikring og ved en lekkasje vil vannet renne ut av rommet. Det anbefales å etablere en lekkasjestopper i det tekniske skapet.

Det foreligger dokumentasjon på rørarbeid utført på bad og kjøkken i hybeldelen. Utstyr på kjøkken og bad er dog montert som egeninnsats. Øvrige rørinstallasjoner er fra byggeåret, og det foreligger ikke dokumentasjon på disse.

Merknader: TG2 settes på grunn av avrenning fra teknisk skap i 2.etasje til rom uten sluk eller annen lekkasjesikring, samt manglende dokumentasjon og ukjent historikk på rørarbeid fra byggeår.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilkoblet en Bosch AWM 5-9 luft-til-vann varmepumpe fra 2016, en OSO 50R 100 buffertank fra 2007 og en OSO S 200 fra varmtvannsbereder fra 2017 med kapasitet på ca. 200 liter. Buffertanken fungerer som lagring for varme fra varmepumpen, som gir jevnere drift og bedre energieffektivitet, mens varmtvannsberederen sikrer tappevannskapasitet for boligen.

Bereder fra 2017 er tilkoblet med vanlig stikkontakt, for å tilfredsstillende dagens krav må denne direktekobles.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende el-kobling av bereder fra 2017.

TG 1 13.3 Vannbåren varme

EIERSKIFTERAPPORT™

Utstrakt bruk av vannbåren gulvvarme i boligen.

Merknader: Det anbefales på generelt grunnlag å få utført inspeksjon av kvalifisert fagperson.

TG 1 13.4 Varmesentraler

Boligen er tilkoblet en Bosch AWM 5-9 luft-til-vann varmepumpe fra 2016, en OSO 50R 100 buffertank fra 2007 og en OSO S 200 fra varmtvannsbereider fra 2017 med kapasitet på ca. 200 liter. Buffertanken fungerer som lagring for varme fra varmepumpen, som gir jevnere drift og bedre energieffektivitet, mens varmtvannsbereideren sikrer tappevannskapasitet for boligen.

Merknader: Det anbefales på generelt grunnlag å få utført inspeksjon av kvalifisert fagperson.

TG 3 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen baserer seg hovedsakelig på naturlig ventilering via spalteventiler i vinduer og enkelte veggventiler. Mekanisk avtrekk på bad. Kjøkkenventilatoren i hybel med kullfilter og omluft. Toalettrom i 2. etasje har ingen form for ventilering.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med utluft på kjøkken i hybel samt på toalettrom i 2. etasje.

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

Merknader: TG2 settes på grunn av kullfilter på kjøkken i hybel.
TG3 settes på grunn av manglende ventilasjon på toalettrom i 2. etasje.

TG 2 13.6 Toalettrom

Toalettrom med flislagt gulv og vegger. Rommet består av gulvstående toalett og servant.

Rommet har ikke sluk eller annen lekkasjesikring og dette anbefales montert.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring.

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Integrert dobbel garasje på ca 30m². Elektrisk port og elbillader. Garasjen fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Kabler er tilstrekkelig festet.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Det foreligger samsvarserklæring på deler av det elektrisk arbeidet, hovedsakelig på arbeid utført i hybel. Øvrig historikk er ukjent og det foreligger ikke samsvarserklæring.

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

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke etablert håndløpere på begge sider i innvendige trapper. Dette må etableres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EIERSKIFTERAPPORT™

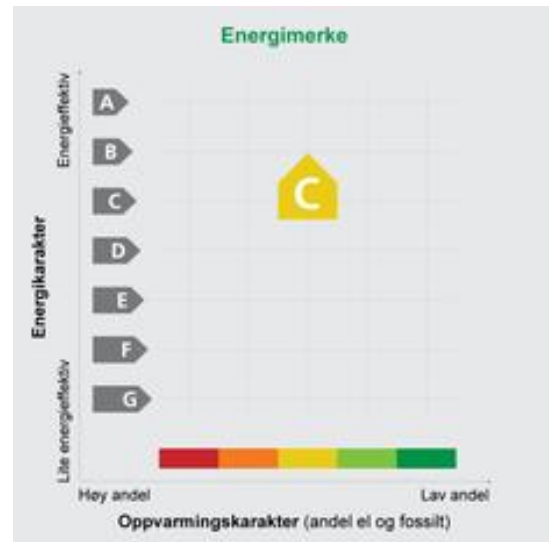
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på grunn av harde vridere og behov for justering av enkelte dører og vinduer.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes på grunn av etterslep på vedlikehold, mose samt anbefaling om ytterligere undersøkelser.
5.1	Innvendig Loft
	TG2 settes på grunn av påviste forhøyede fuktverdier, fuktskjolder, svertesopp, samt saltutslag som samlet indikerer fuktpåvirkning over tid og behov for videre undersøkelser og tiltak.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 settes på på grunn av riss og bom/hulrom under enkelte fliser utenfor inngangsparti.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 settes på grunn av manglende gulvplate.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	TG2 settes på grunn av stedvis bom/hulrom under fliser.
10.1.1	Bad - Underetasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av riss i flisfuger, bom/hulrom under fliser samt alder og forventet gjenværende levetid.
10.1.2	Bad - Underetasje Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av bom/hulrom under fliser samt alder og forventet gjenværende levetid.
10.1.3	Bad - Underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.
10.2.1	Bad 1.Etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
10.2.2	Bad 1.Etasje Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av bom/hulrom, ikke tilstrekkelig fall samt alder og forventet gjenværende levetid.
10.2.3	Bad 1.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.
10.3.2	Bad - Hybel Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv utenfor dusjsonen eller membranoppkant på 15mm ved terskel.
10.3.3	Bad - Hybel Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på membranarbeid.
12.1	Andre rom
	TG2 settes på grunn av innvendige dører med behov for justering samt bom/hulrom og sprukne flisfuger i flislagte gulv/trapper.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på grunn av avrenning fra teknisk skap i 2.etasje til rom uten sluk eller annen lekkasjesikring, samt manglende dokumentasjon og ukjent historikk på rørarbeid fra byggeår.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende el-kobling av bereder fra 2017.
13.6	Toalettrom
	TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
13.5	Ventilasjon
	TG2 settes på grunn av kullfilter på kjøkken i hybel.
	TG3 settes på grunn av manglende ventilasjon på toalettrom i 2.etasje.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

Adresse	Heissshageveien 22
Postnr	2015
Sted	LEIRSUND
Leilighetsnr.	
Gnr.	9
Bnr.	33
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	23301059
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1313322
Dato	16.09.2021

Innmeldt av Roger Hjelpdahl



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Tegnforklaring:

KpArealformålOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Idrettsanlegg, nåv.
- Veg, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.

KpHensynssoneOmrade

- Kp angitt hensynssone
- Kp Faresone

KpJuridiskLinje

- Forbudsgrense vassdrag

KpSamferdsellinje

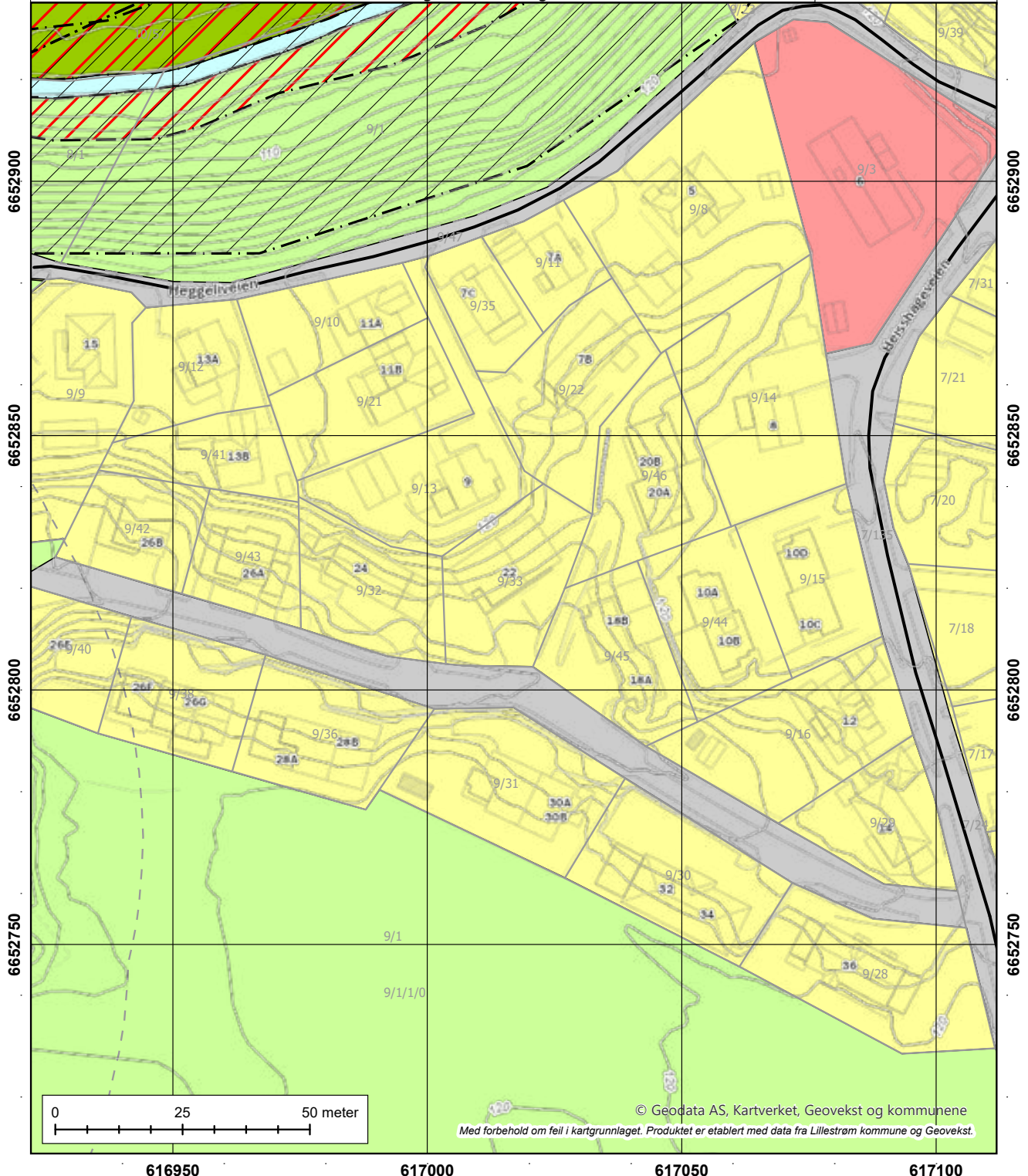
- 1125 - Adkomstvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.11.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/9/33/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 13.11.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

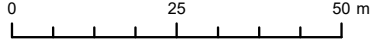
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/9/33/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 13.11.2025



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

Tegnforklaring

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 9, Bruksnr 33	Kommune:	3205 Lillestrøm
Adresse:		Grunnkrets:	503 Leirsund 3
Veiadresse:	Heisshageveien 22, gatenr 6050	Valgkrets:	6 Skedsmokorset
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	2060101 Skedsmo
		Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.07.1991	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	710,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmærknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/9/33	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/9/33	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.01.2018	Avgiver	3205/9/14	-765,3
	Matrikkelført:	12.02.2018	Berørt	3205/9/8	0,0
			Berørt	3205/9/22	0,0
			Berørt	3205/9/33	0,0
			Berørt	3205/9/44	0,0
			Berørt	3205/9/45	0,0
			Mottaker	3205/9/46	765,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.10.2017	Avgiver	3205/9/15	-672,8
	Matrikkelført:	27.10.2017	Berørt	3205/9/1	0,0
			Berørt	3205/9/14	0,0
			Berørt	3205/9/16	0,0
			Berørt	3205/9/33	0,0
			Mottaker	3205/9/45	672,8
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.07.1991	Avgiver	3205/9/13	-710,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/9/33	710,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Heisshageveien 22	Bolig	281,0	Kjøkken	9	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	150,0	Rammetillatelse:	08.06.2005
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	281,0	Igangset.till.:	08.06.2005
Energikilde:	Elektrisitet, Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	20.01.2009
Oppvarming:	Sentralvarme, Annen oppvarming	BRA totalt:	281,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	23301059			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			116,0		116,0		127,0		127,0
H01	1		100,0		100,0		110,0		110,0
H02			65,0		65,0		71,0		71,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
<small>se.ambita.com/sefrak for targetforklaring</small>

Areal og koordinater

Areal: 710,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 652 805,18	617 003,62	21,13m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 652 826,30	617 002,83	24,48m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 652 840,51	617 022,76	11,38m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 652 834,45	617 032,39	15,38m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 652 820,02	617 027,08	16,67m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 652 804,61	617 020,73	13,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
7	6 652 804,79	617 006,88	3,28m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 13.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Heisshageveien 22, 2015 LEIRSUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	12 810,01 kr
Feiing	559,20 kr
Renovasjon	7 720,69 kr
Vann	8 971,52 kr
Sum	30 061,42 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Mat/restavfall 140 liter	25%	1 stk	4920.00	1/1	0 %	4 920,00 kr
Mat/restavfall 240 liter	25%	1 stk	8435.00	1/1	0 %	8 435,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	556.00	1/1	0 %	556,00 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	1 stk	1178.52	1/1	0 %	1 178,52 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	1 stk	1447.16	1/1	0 %	1 447,16 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	200 m ³	36.42	1/1	0 %	7 284,10 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	200 m ³	52.53	1/1	0 %	10 506,40 kr
					Sum	34 327,18 kr

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



SKEDSMO KOMMUNE

- møtestedet på Romerike

Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Roger Hjelpdahl
Lørenveien 10
1923 Sørum

Att. Tor Bjørk

Deres ref:
976 850 149

Vår ref:
2005/1545-0

Saksbehandler:
Bjørn Tore Borge, 66938409

Arkivkode:
9/33

Dato:
20.01.2009

Vedtaksnr. delegert sak (DS): 09/45

VEDTAK

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 99

Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse

Nytt bygg - boligformål - over 70 m², Enebolig, Heishageve22-2015 Leirsund

Gnr: 9	Bnr: 33	Festenr.	Seksjonsnr:
BRA: 260 m ²			
Vedtaksnr. DS 05/337	Vedtaksdato 8.6.05	Vedtaks Tillatelse til enkle tiltak	

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Murex AS, datert 26.9.08.

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningslovens Kap. 6 og Plan- og bygningslovens § 15. Klagen sendes Skedsmo kommune, Teknisk sektor, Byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til Forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Postadresse:	Pb 313, 2001 Lillestrøm	E-postadresse:	skedsmo.kommune@skedsmo.kommune.no
Besøksadresse:	Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm	Hjemmeside:	www.skedsmo.kommune.no
Telefon:	66 93 80 00	Organisasjonsnr.:	938 275 130
Telefaks:	66 93 85 90	Bankgiro:	7101.05.02572

Med hilsen

Bjørn Tore Borge

Bjørn Tore Borge
saksbehandler

Kopi til

Ansvarlig søker
Murex AS, Faldalsveien 48 1900 Fetsund

Annen myndighet/instans
NRBR Brannforebyggende avdeling, Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar



Lillestrøm kommune

Byggesak indre

Nadeem Walayat Khan
Beiteveien 4
0679 OSLO

Vår ref.:
BYGG-25/01136-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
15.08.2025

9/33, Heissbageveien 22, godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 9 / 33 / 0 / 0
Tiltakshaver: Nadeem Walayat Khan
Tiltaket gjelder: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Bruksendret BRA: 25 m²
Antall nye boenheter: 0

Vedtak

Det gis tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel etter plan og bygningsloven (pbl.) § 20-4 første ledd bokstav a. Tiltakshaver har ansvaret for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter.

Gyldighet

Tillatelsen bortfaller etter 3 år hvis ikke arbeidet er igangsatt innen den tid. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4.

Klagerett

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

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

Opplysninger om byggesaken

Beskrivelse av søknaden

Søknad mottatt dato 16.06.2025, vurdert som komplett dato samme dato.

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 2

Tiltaket gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av rom i kjeller. Rommene endres til stue/kjøkken, et soverom og et bad. I sammenheng med bruksendringen settes det også inn en ytterdør i byggets nordøstre fasade.

Plangrunnlag for behandling:

- Kommuneplan Lillestrøm kommune 2023-2035, avsatt til boligformål

Nabomerknader

Naboer/gjenboere er varslet. Det er ikke innkommet merknader.

Kommunens vurdering

Estetikk

Tiltakets utvendige endringer omfatter kun innsetting av en enkelt dør i byggets nordøstre fasade. Endringen er vurdert til å ikke vesentlig endre byggets karakter.

Etter kommunens vurdering er tiltaket prosjektert slik at det vil få en tilfredsstillende arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter som er i samsvar med pbl §§ 29-1 og 29-2.

Kulturminne

Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier.

Vi gjør oppmerksom på pliktene som følger av lov om kulturminner av 09.06.1978 (kulturminneloven). Dersom det i forbindelse med arbeidene støtes på kulturminner, må arbeidene straks stanses og Viken fylkeskommune varsles umiddelbart.

Konklusjon

Tiltaket er funnet å være tilfredsstillende i samsvar med bestemmelsene gitt etter gjeldende plan for området.

Kommunen finner å godkjenne søknaden om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Informasjon

Gebyrer

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Faktura ettersendes. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

Med hilsen

Kristine Østhassel
Avdelingsleder

Einar Nørstegård
Arkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.



Lillestrøm kommune

Byggesaksveiledning, tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Nadeem Walayat Khan
Beiteveien 4
0679 OSLO

Vår ref.:
BYGG-25/01136-11
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
19.11.2025

Heissbageveien 22, ferdigattest, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 9 / 33 / 0 / 0
Tiltakshaver: Nadeem Walayat Khan

Tiltaket gjelder	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Bruksendret BRA	25 m ²

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel mottatt 13.11.2025.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 15.08.2025, kommunens saksreferanse BYGG-25/01136-6. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

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

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

Klagerett

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

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 2

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

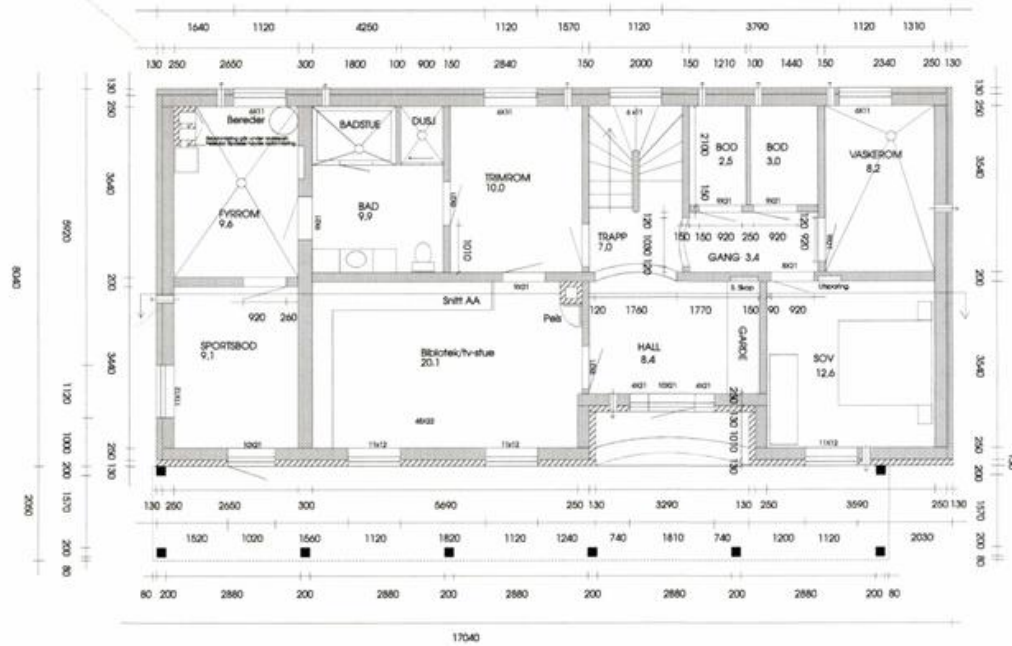
Med hilsen

Jonas Eng
Avdelingsleder

Ranjit Singh Kang
Rådgiver

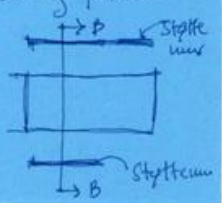
Dokumentet er godkjent elektronisk.

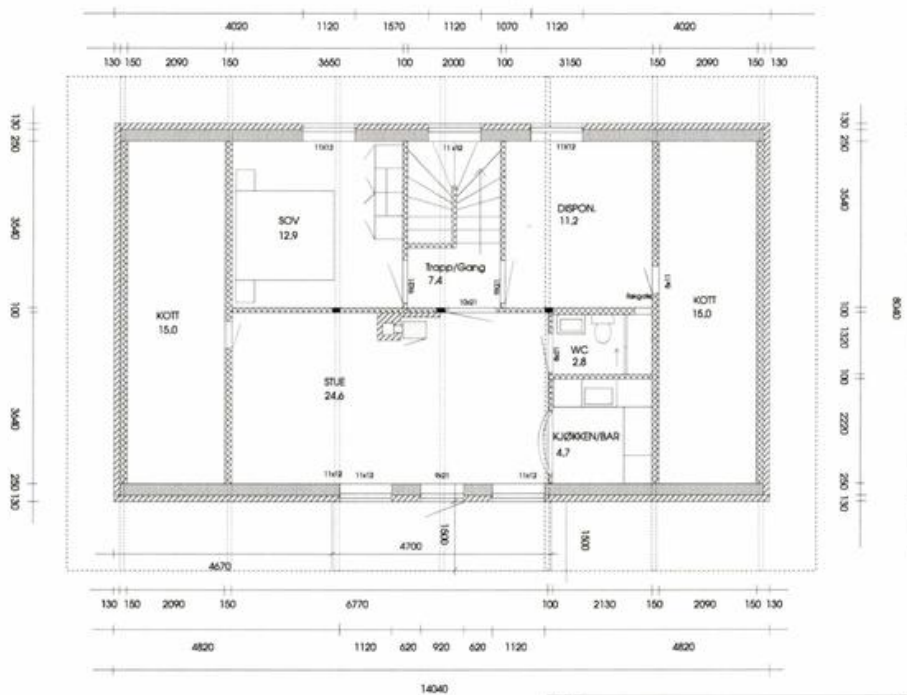
Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS



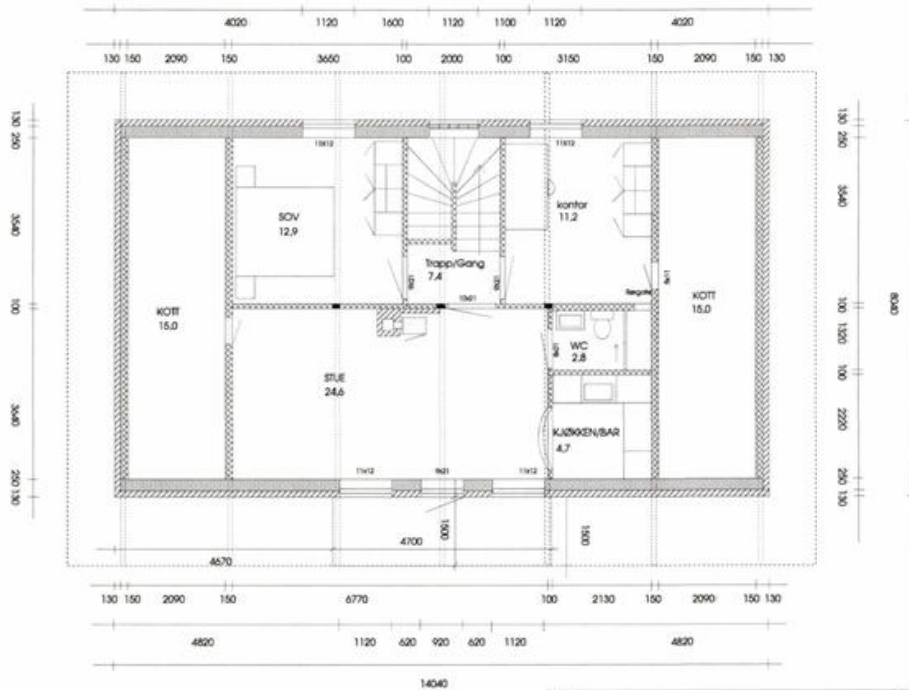
Navn	Mette og Roger Hjelvdahl	Målestokk	Tegning nr.
Byggeplass	Heshogveien 22, 2015 Leirsund	M 1:100	6
Beskrivelse	PLAN U. ETG	Brutto areal 137,0 m ²	Revidert
Tegning	MARIL ROGG KJELPDAL	Dato	Rev. nr.
	Tegningsymboler tegl søyle løst	11.03.05	

p.g.a. ved trappet
 Støttemur det er nødvendig
 å for vinduer på bøl
 side av undv. etg.
 derfor
 utv. v. f. se
 Snitt gjennom
 2 Støttemurer som
 står bak og foran
 bolig.

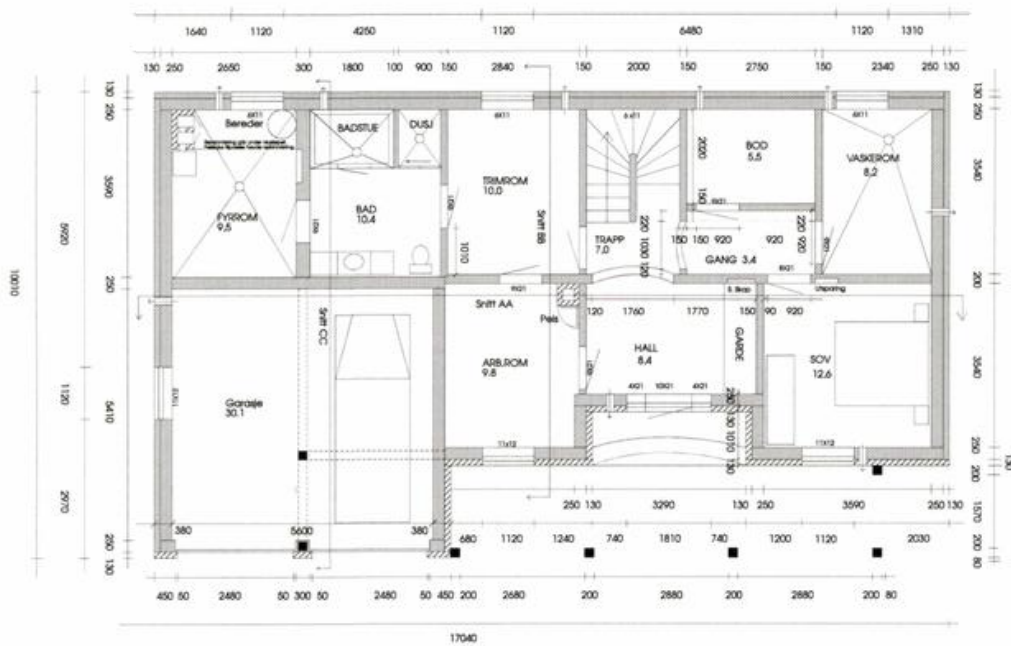




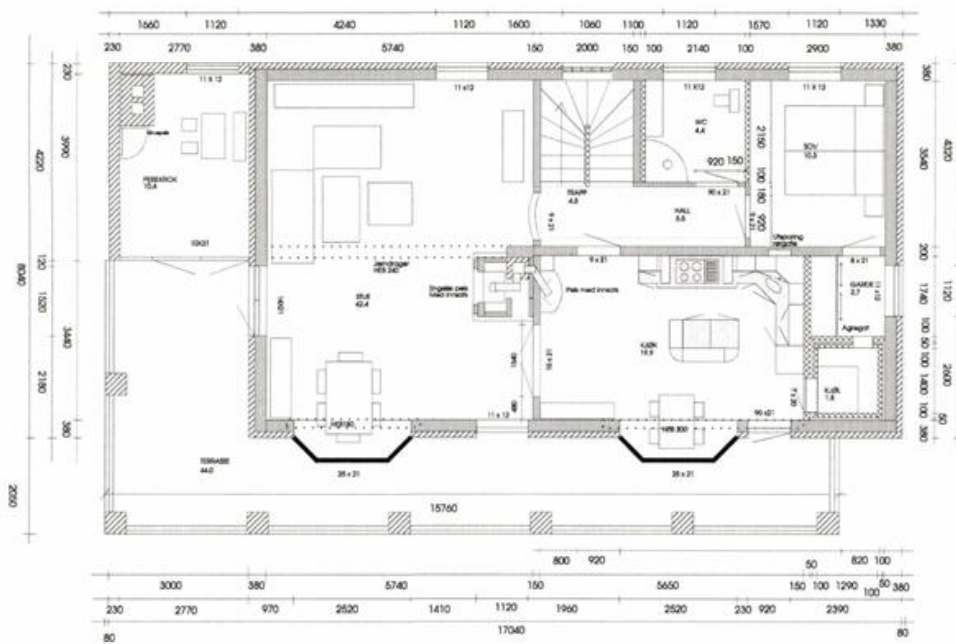
Navn	Mette og Roger Hjelldahl	Målestokk	Tegning nr.
Byggeplass	Helsøveggen 22, 2015 Lønsund	M 1:100	8
Beskrivelse	Plan 2.ETG	Brutto areal 112,9 m ²	Revidert
Tegning	MAR. SOREHOLMGAARD	Netto areal 7,25 m ²	Rev. nr.
	Tegningsymboler	Dato	
	tegl leca tre	11.03.05	



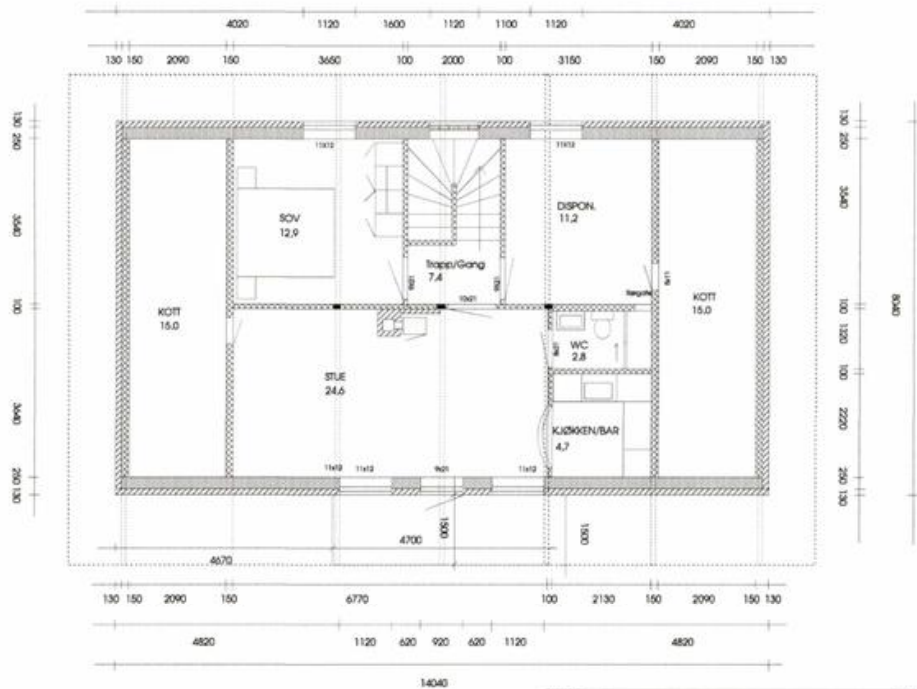
Navn	Mette og Roger Hjeltnen	Målestokk	Tegning nr.
Byggesaks	Helsjøveien 22, 2015 Løtsund	M 1:100	8
Beskrivelse	Plan 2.ETG	Brutto areal 112,9 m ² Balkong tillegg 7,25 m ²	Revidert 3.06.05
Tegning	Mette og Roger Hjeltnen	Dato	Rev. nr.
	Tegningsymboler tegl Leca Tre	11.03.05	2



Navn	Mette og Roger Hjelvdahl	Målestokk	Tegning nr.
Byggeplott	Hellhogevelen 22, 2015 Lønsund	M 1:100	6
Beskrivelse	PLAN U. ETG	Brutto areal 137,0 m ²	Revidert 21.05.05
Tegning	MARA BOSSHUSLØS	Dato	Rev. nr.
	Tegningsymboler tegl ■ SØYLE Leca	11.03.05	1

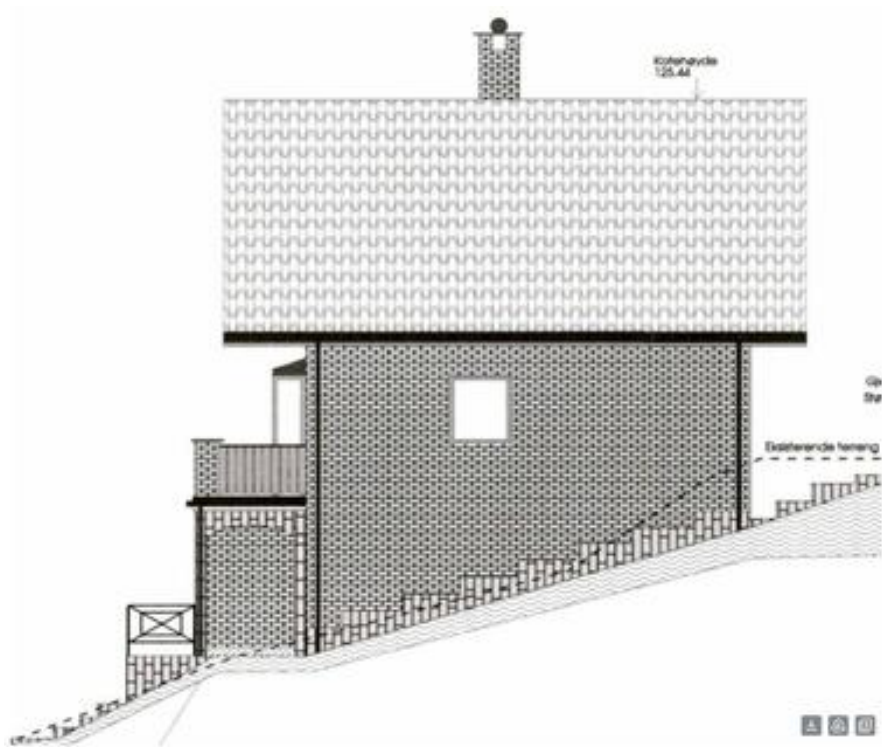


Navn	Mette og Roger Hjeltnes	Målestokk	M 1:100	Tegning nr.	7
Byggesjøs	Helstagsveien 22, 2016 Lønsund	Brutto areal	137,0 m ²	Revidert	16.04.05
Bestilling	PLAN 1. ETG	Tersene tillegg	32,1 m ²	Rev. nr.	1
Tegning	Mette og Roger Hjeltnes	Tegningsymboler	hgl Leca Te	Dato	11.03.05

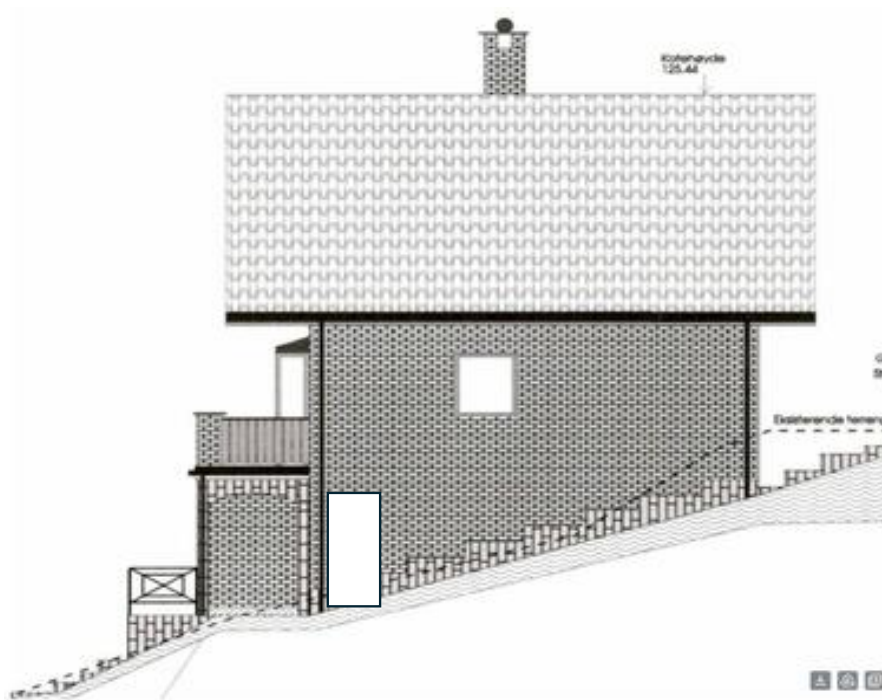


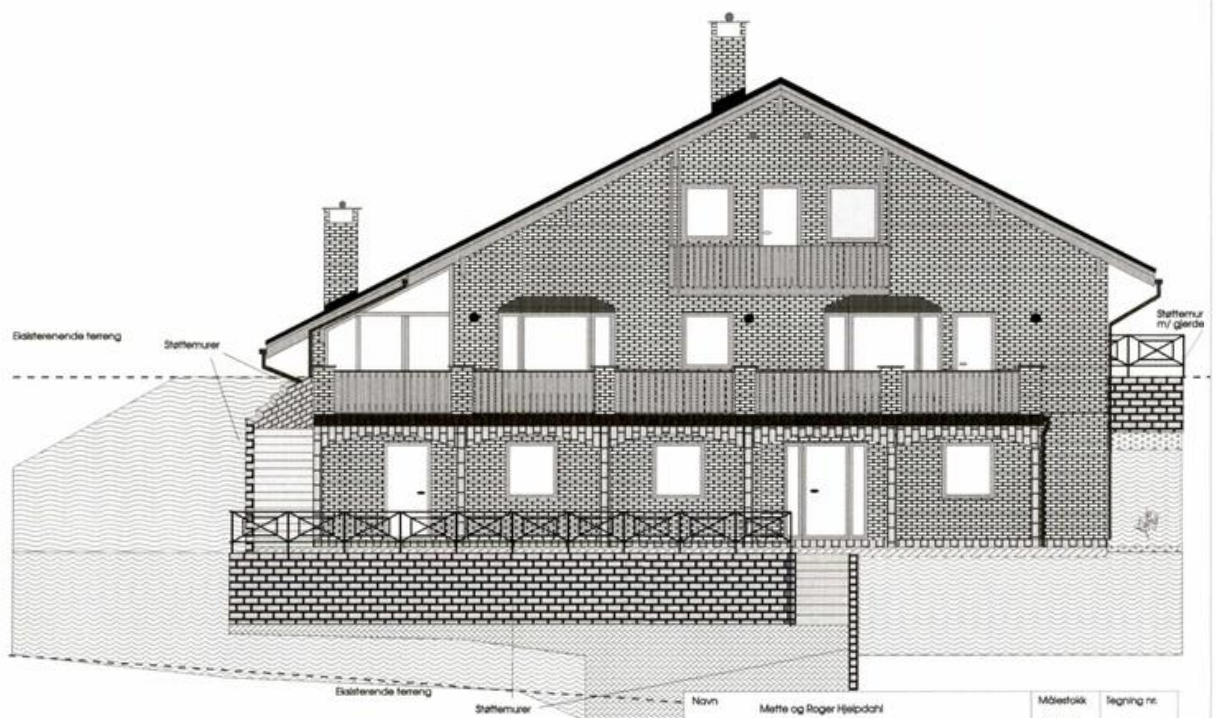
Navn	Mette og Roger Hjelvdahl	Målestokk	1:100	Tegning nr.	8
Byggeplaz	Heltogavelen 22, 2015 Leirund	Brutto areal	112,9 m ²	Revidert	16.04.05
Beskrivelse	Plan 2.ETG	Balkong tillegg	7,05 m ²	Rev. nr.	1
Tegning	tegningsymboler	Dato	11.03.05		
MARK ROSENHEIM	tegl				
	Leca				
	tre				

FØR:

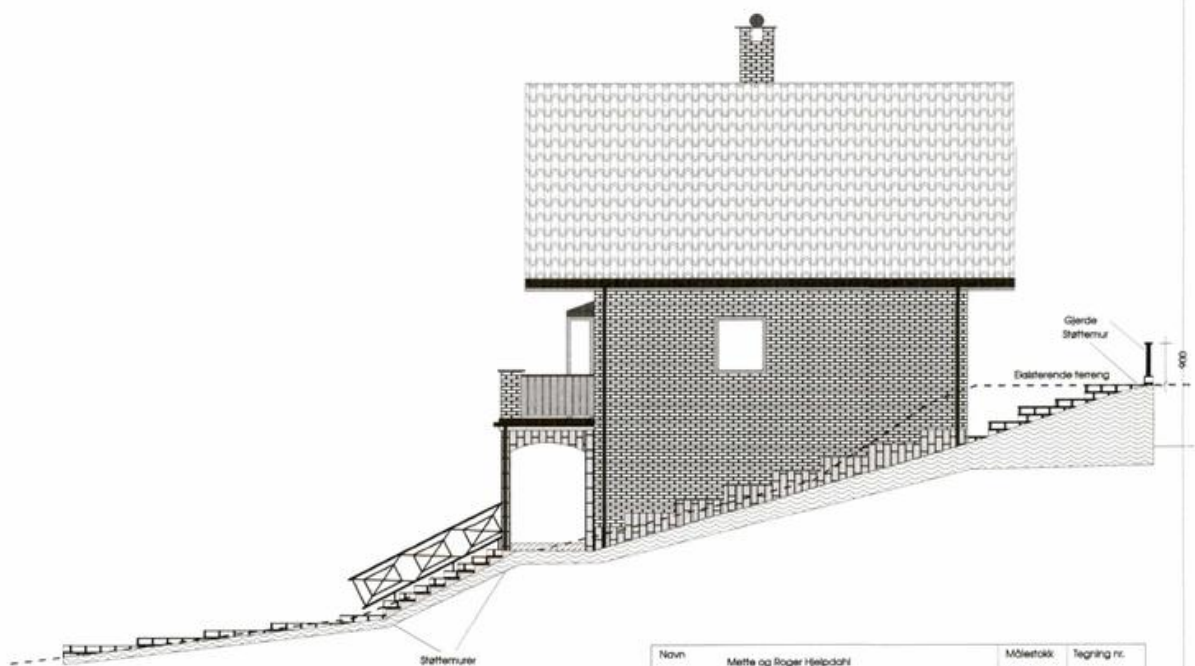


ETTER:

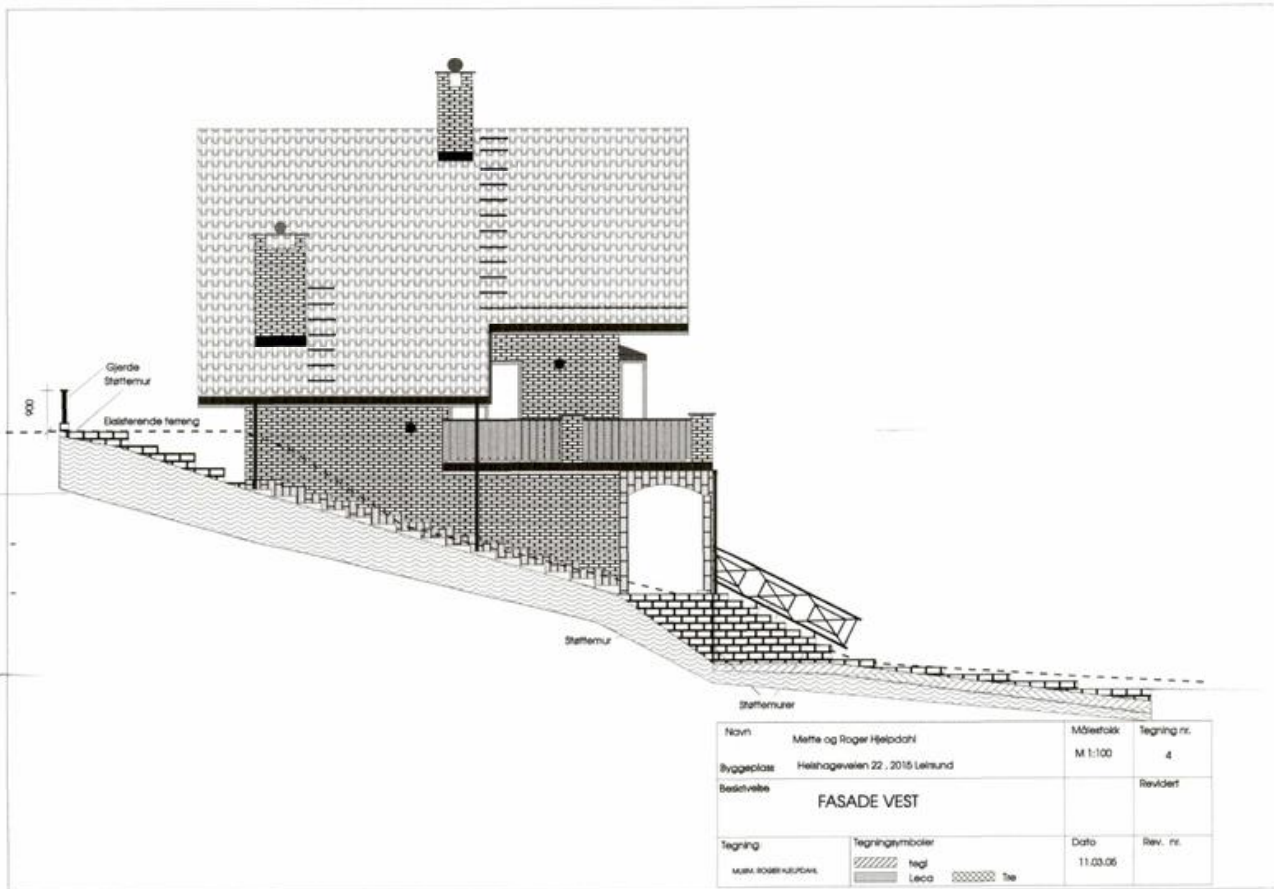




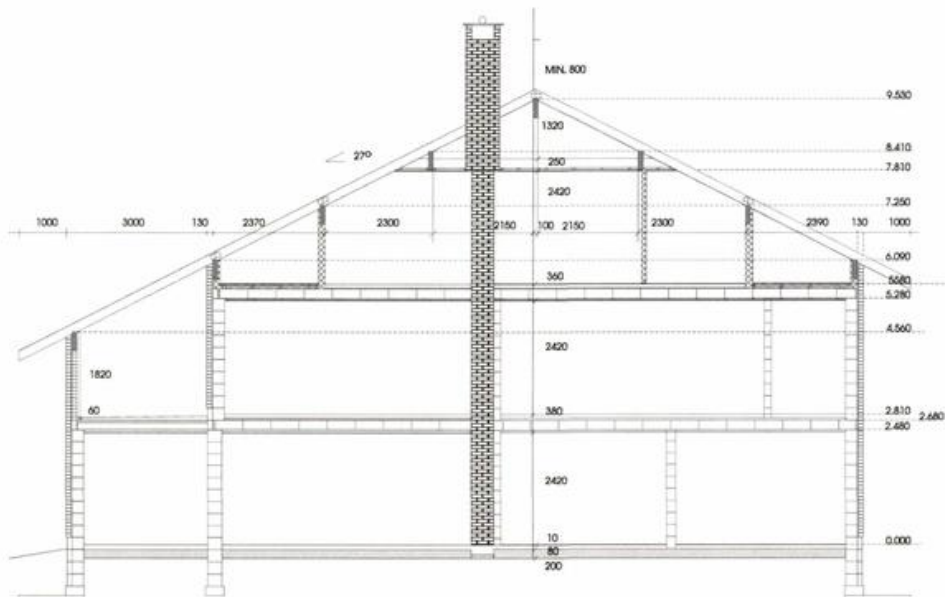
Navn	Mette og Roger Hjelldahl	Målestokk	tegning nr.
Byggeplass	Heltageveien 22, 2015 Leirsund	M 1:100	1
FASADE SØR			Revidert
Tegning	METTE ROGER HJELDAHL	Tegningsymboler	Dato
		tegl Leca Tre	11.03.06
			Rev. nr.



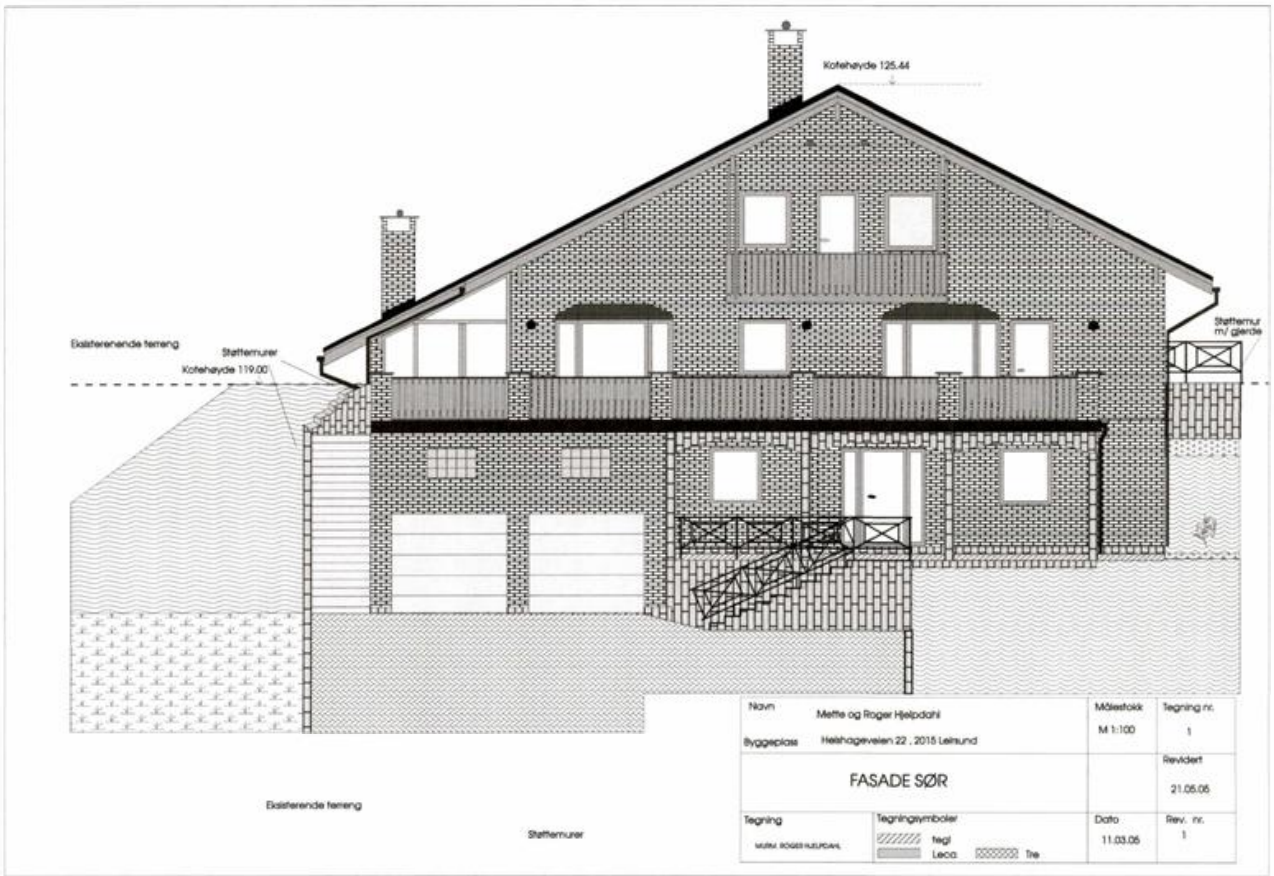
Navn	Mette og Roger Hjelldahl	Målestokk	Tegning nr.
Byggeplass	Helhageveien 22., 2015 Leirsund	M 1:100	3
Bestilling	FASADE ØST		Revidert
Tegning	Tegningsymboler	Dato	Rev. nr.
MUR, RØDRE KALKSTEIN	 tegl  leca  tre	11.03.05	



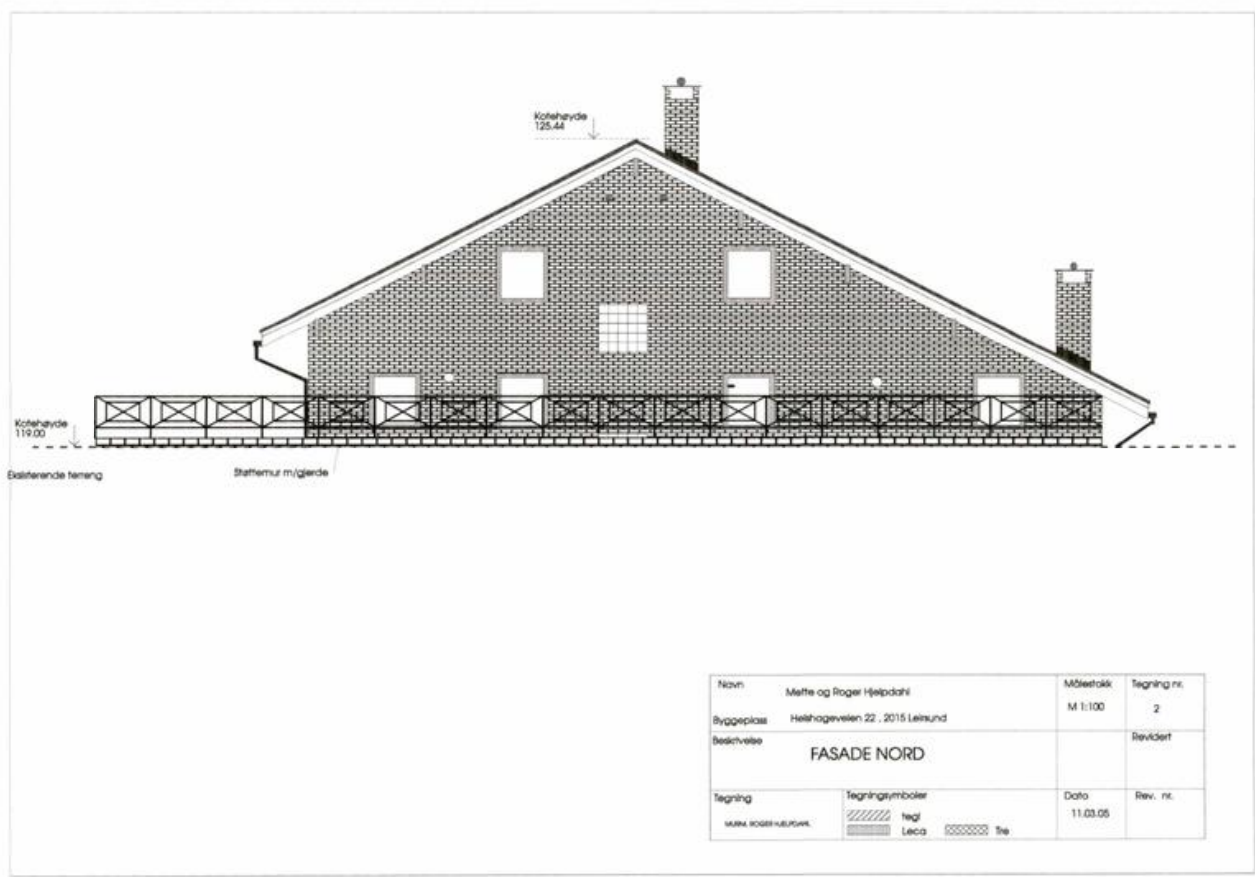
Navn	Mette og Roger Hjeltnes	Målestokk	Tegning nr.							
Byggeklasse	Helthogevæien 22, 2015 Leksund	M 1:100	4							
Beskrivelse	FASADE VEST		Revidert							
Tegning	Tegningsskaler	Dato	Rev. nr.							
mas. konstruksjoner	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>tegl</td> <td></td> <td>bet</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Leca</td> <td></td> <td>te</td> </tr> </table>		tegl		bet		Leca		te	11.03.06
	tegl		bet							
	Leca		te							



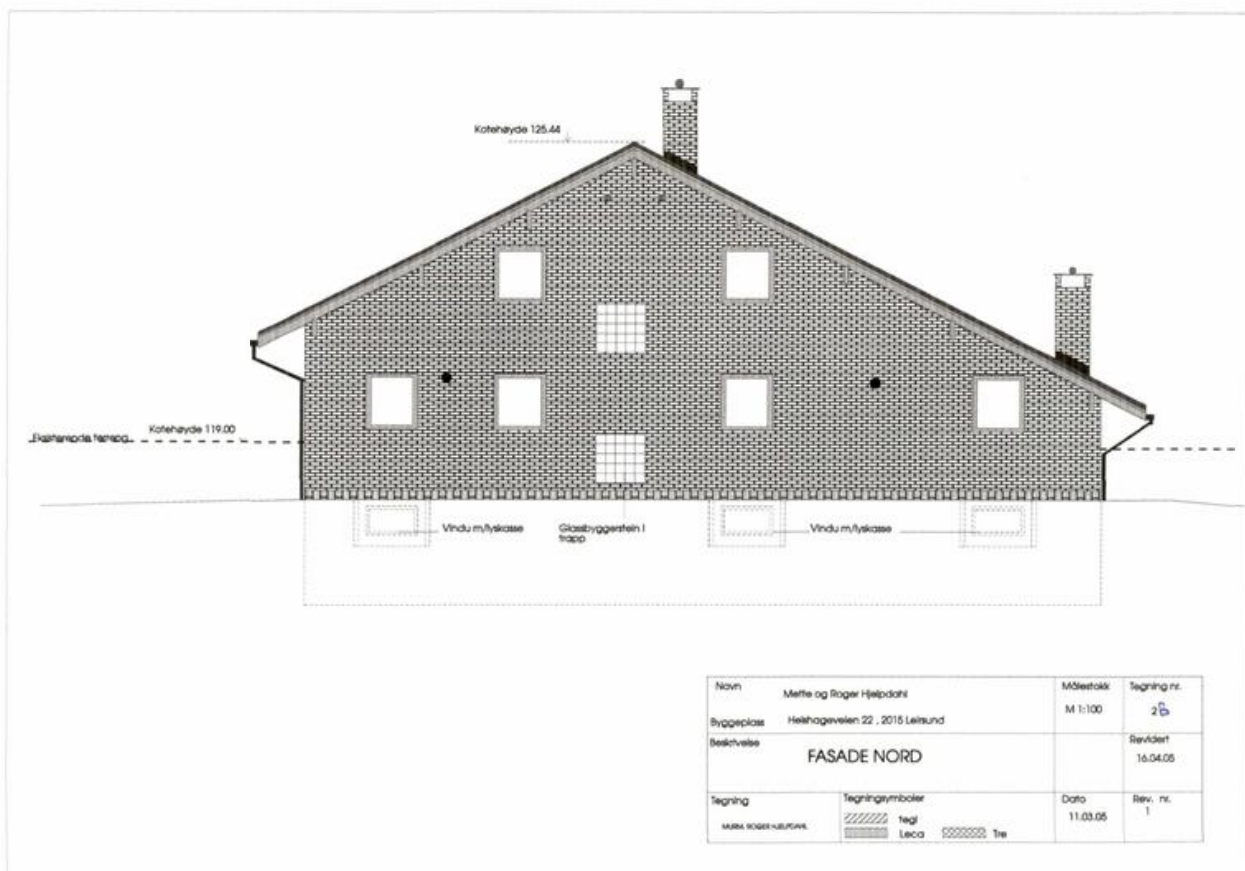
Navn Mette og Roger Hjelldahl		Målestokk M 1:100	Tegning nr. 5
Byggeplass Helthøgeveien 22, 2015 Lønsund			Revisert
Beskrivelse SNITT A:A			
Tegning MUMI BOBET HJELPDAL	Tegningsymboler Isolasjon Leca Tre	Dato 11.03.05	Rev. nr.



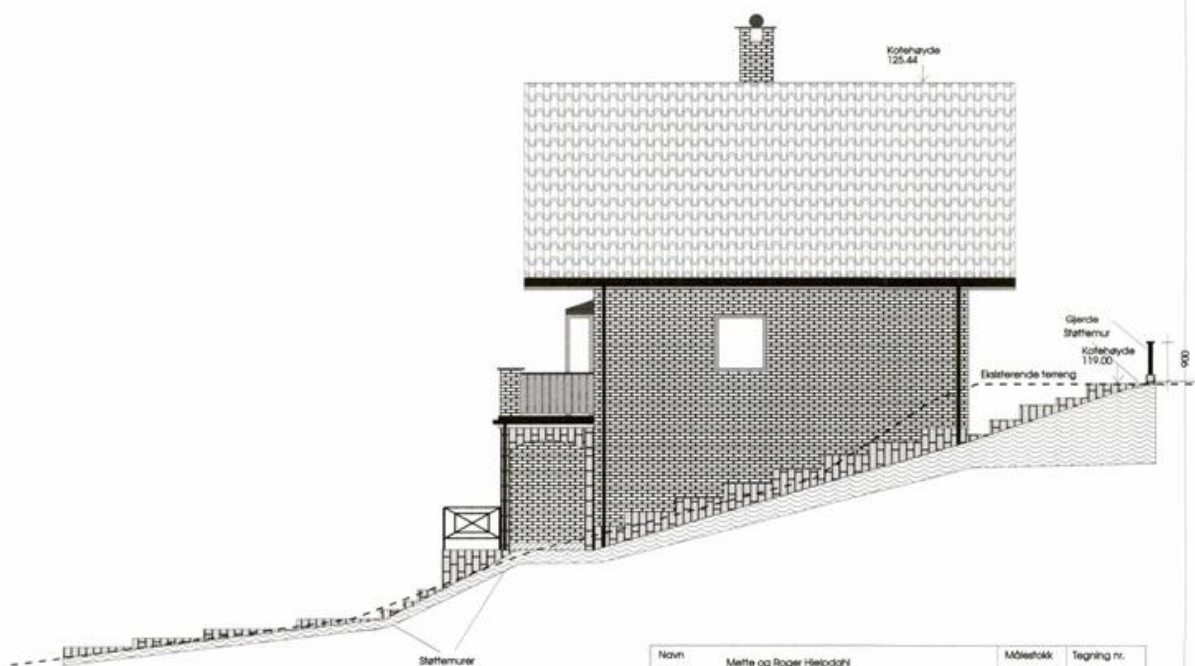
Navn	Mette og Roger Hjelvdahl	Målestokk	Tegning nr.
Byggeplott	Hellegroveien 22, 2015 Leirvund	M 1:100	1
FASADE SØR			Revidert
			21.05.05
Tegning	Tegningsymboler	Dato	Rev. nr.
METTE ROGER HJELVDAL	Teg Leica Tre	11.03.05	1



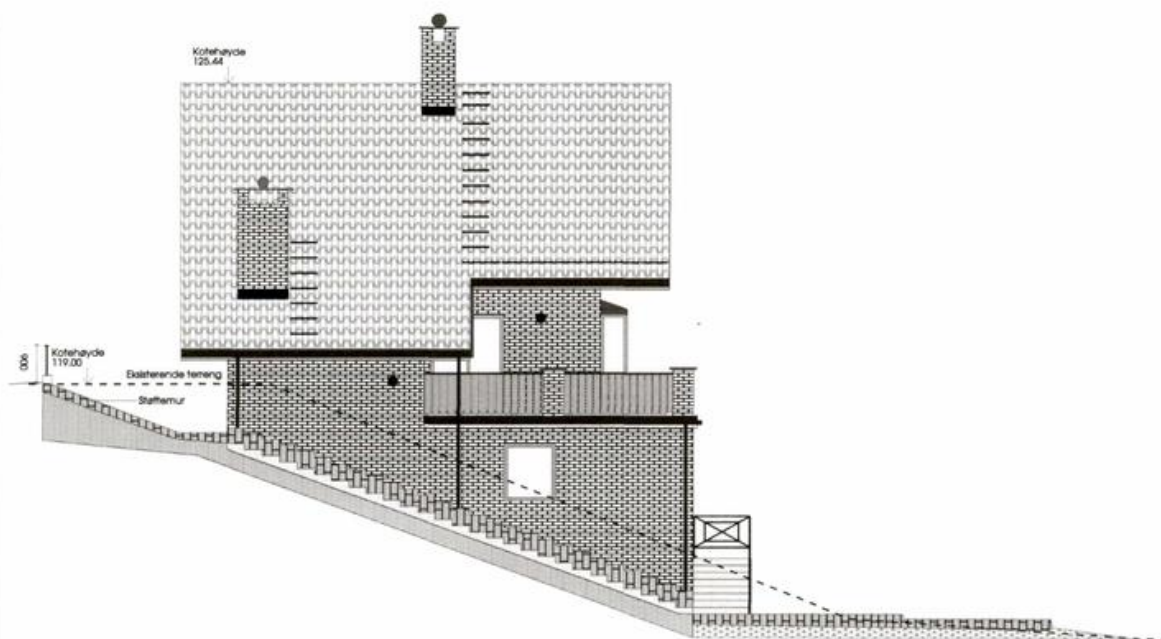
Navn	Mette og Roger Hjelvdahl	Målestokk	M 1:100	Tegning nr.	2
Byggeplass	Helløgeveien 22., 2015 Lømsund			Revidert	
Beskrivelse	FASADE NORD				
Tegning	Mette og Roger Hjelvdahl	Tegningsymboler	Dato	11.03.05	Rev. nr.
		tegl Leca Tre			



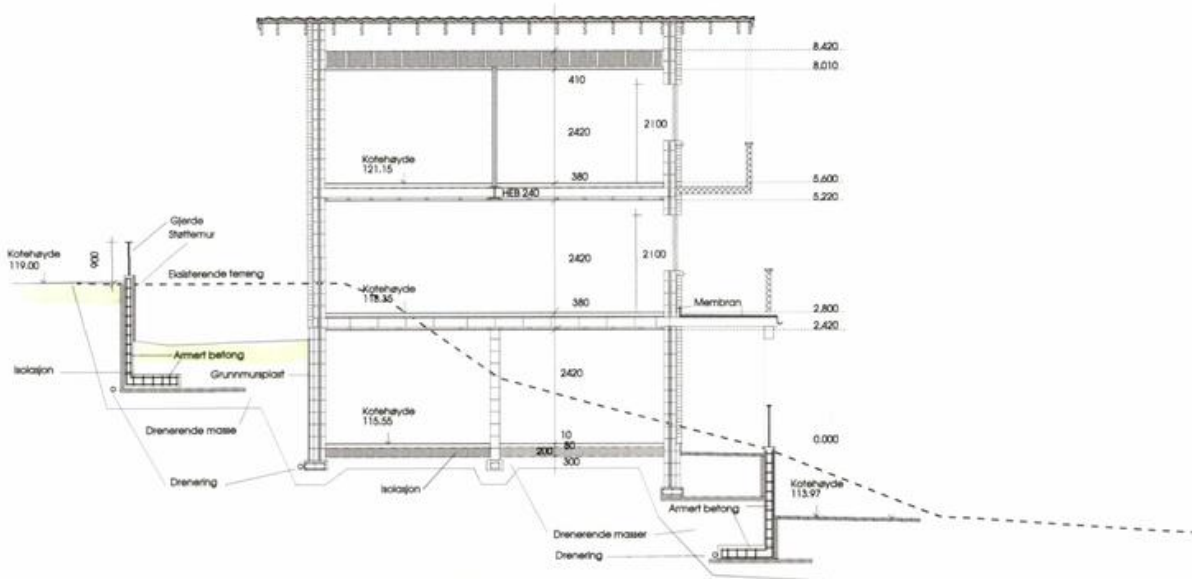
Navn	Mette og Roger Hjelldahl	Målestokk	Tegning nr.	
Byggeplass	Hellegaveken 22, 2015 Løtsund	M 1:100	25	
Bestilling	FASADE NORD		Revidert 16.04.05	
Tegning	MARK ROBE-KULTUR	Tegningsymboler // // // // // tegl [Brick pattern] Leica [Wood pattern] Tre	Dato 11.03.05	Rev. nr. 1



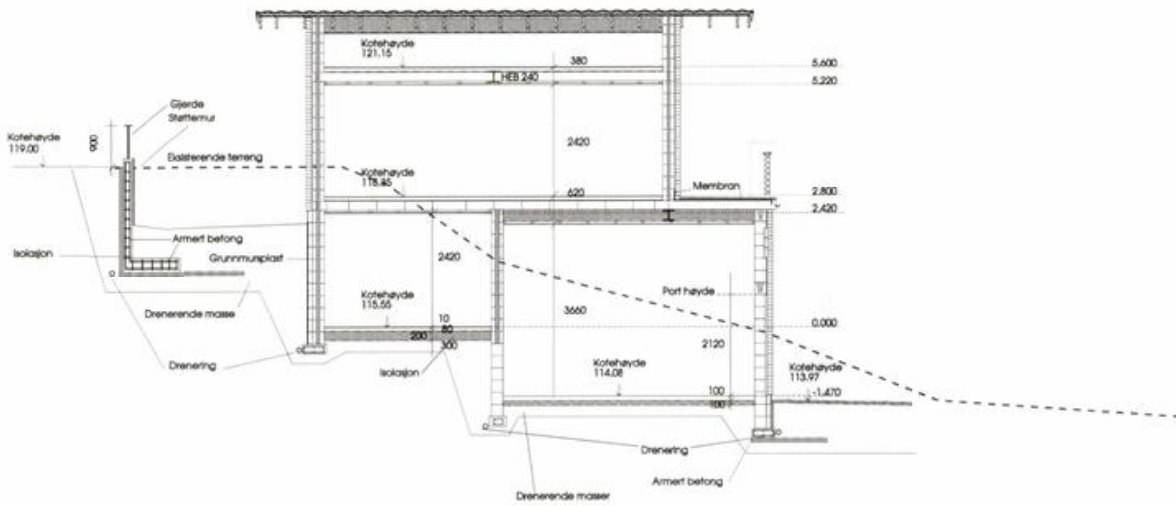
Navn	Mette og Roger Hjeltnæs	Målestokk	M 1:100	Tegning nr.	3
Byggeplads	Helløgeveien 22, 2015 Leirsund			Revidert	21.05.06
Bestilling	FASADE ØST				
Tegning	Tegningsymboler vaku konstruksjon  tegl  leica  tre	Dato	11.03.05	Rev. nr.	1



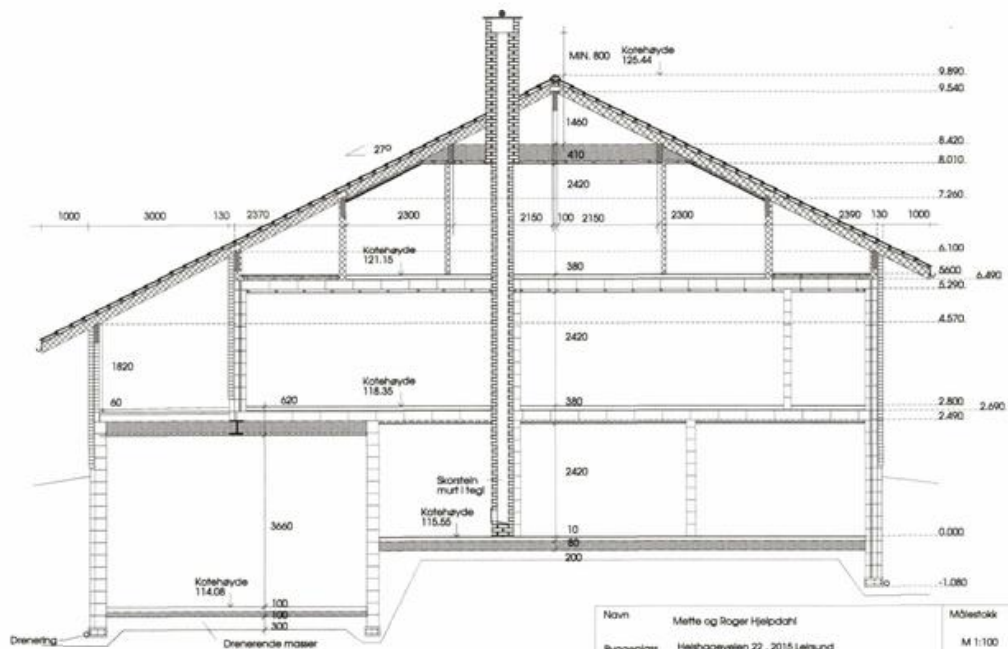
Navn	Mette og Roger Hjelldahl	Målestokk	Tegning nr.
Byggeklasse	Hellageveien 22, 2015 Leikund	M 1:100	4
Bestilling	FASADE VEST		Revidert
			21.0505
Tegning	Tegningsymboler	Dato	Rev. nr.
M. M. SORENSEN	 tegl  Leca  tre	11.03.03	1



Navn	Mette og Roger Hjeltnes	Målestokk	Tegning nr.
Byggeklasse	Heltageveien 22., 2015 Leksund	M 1:100	58
Beskrivelse	SNITT BB		Revidert 21.05.05
Tegning	M.B.M. ROSENKRANS	Tegningsymboler	Dato 16.04.05
		fag Leca Tre	Rev. nr. 1



Navn	Mette og Roger Hjeltnet	Målestokk	Tegning nr.
Byggeklasse	Heltogveien 22, 2015 Leksund	M 1:100	5 C
Beskrivelse	SNITT C:C		Revidert 21.05.06
Tegning	Mette og Roger Hjeltnet	Tegningsymboler	Dato
		tegl Leca tre	16.04.05
			Rev. nr. 1



Navn	Mette og Roger Hjelldahl	Målestokk	Tegning nr.
Byggeplass	Heltjønnveien 22., 2015 Leksand	M 1:100	5
Beskrivelse	SNITT AA		Revidert 21.05.05
Tegning	Mette Hjelldahl	Dato	11.03.05
	Tegningsymboler		Rev. nr. 1
	Isolasjon		
	Leca		
	Tre		

TINGLYST

25 JULI 1991

NEDRE ROMERIKE

HERREDSRETT

Erklæring vedrørende veirett.

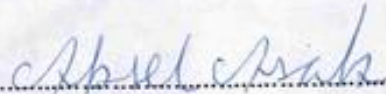
Jnr. 528/88.

9490

Undertegnede eier av gnr. 9 bnr. 1 i Skedsmo
bekrefter herved at eiendommen gnr. 9 bnr. 33
skal ha rett til kjørevei i en bredde av 7 meter
over min eiendom gnr. 9 bnr. 1 i samsvar med
byggningsrådets vedtak av 2 / 5 - 1989 , reg.sak
nr. 43 / 1989 , som vist på kopi av reguleringskartet.

Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom gnr. 9
bnr. 1 i Skedsmo, og kan ikke avlyses uten
Skedsmo byggningsråds samtykke.

Heirsund den 4 / 7 1991



Hjemmelshaver til gnr. 9 bnr. 1.

TINGLYST

25 JULI 1991

NEDRE ROMERIKE

HERREDSRETT

DAGBOKN.:

Doknr: 9490 Tinglyst: 25.07.1991 Emb: 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dnr. 3168/72. Dagbokført 28/6 1972.
Dbl. stpl. s.d. av emb. med kr. 10,-.

Dagbok nr. 19
Nedre Romerike sorenskriverembete

Skedsmo kommune,
oppmålingsvesenet,
Postboks 312, 2001 Lillestrøm.
Telef. 71.12.20.

J.nr.255/71...

M.nr.

ERKLÆRING

vedr. veirett

O - 1/1968

Undertegnede eier av Heggeliveien 9 gnr. 9 bnr. 13
bekrefter herved at eiendommen Heggeliveien 7 b
parsell. 1 av gnr. 9 bnr. 11 skal ha rett til
kjørevei i en bredde av min. 4 m.
over min eiendom Heggeliveien 9 gnr. 9 bnr. 13
i samsvar med bygningsrådets vedtak av 23/2-71 Reg. sak. 15/71
og som påvist ved kart- og oppmålingsforretningen vist
med gult på vedlagte kart.

Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom Heggeliveien 9
gnr. 9 bnr. 13 i Skedsmo, og kan ikke av-
lyses uten Skedsmo bygningsråds samtykke.

Verdi ca. kr. 500,-

heirsånd den 4/3 1972

Ok Lysted, Reidar Nykkel.
Hjemmelshaver av gnr. 9 bnr. 13

Undertegnede erklærer herved at underskriveren av dette
dokument er over 21 år og har undertegnet i vårt nærvar.

Anne Mette Svein

Hans Svein

Denne erklæring må være innsendt i undertegnet/tinglyst stand
i 2 eks. før kart- og oppmålingsforretningen vil bli avholdt.

Skedsmo kommune, oppmålingsvesenet,
Lillestrøm, den 28/2 - 1972.

Blauger



DAGBOKFØRT

98 7301
19.08.88 07301

E_R_K_L_Æ_R_I_N_G

SØRENSKRIVEREN I
NEDRE ROMERIKE

Undertegnede grunneier av Heisshageveien 8.
gir herved tillatelse til å legge, ha liggende
og vedlikeholde avløpsledninger tilknyttet g. nr.9
b. nr. Heggeliveien 7 B, g. nr. 9 b. nr. 11
Heggeliveien 7, g. nr. 9 b. nr. 8 Heggeliveien 5.

*Tove Endrum**Leirsund*

For g. nr. 9 b. nr. 14

*Seksjon 1.*Leirsund, *17-8-88*

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





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

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i 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 AVTALERETTLIGE 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Heisshageveien 22 2015 LEIRSUND
Matrikkel: Gnr 9, bnr 33 (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

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!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Martin Eilertsen

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