NORDVIK

Gullerudveien 1

3 soverom | 208 kvm | Enebolig



Velkommen til

Gullerudveien 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Om boligen
17	Nabolagsprofil
18	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
80	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
83	Forbrukerinformasjon om budgivning
84	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.02.2026

Nøkkelinformasjon



Familievennlig enebolig i rolig område – skjermet og usjenert.
Garasje, stor tomt, separat kjøkken og nytt, lekkert bad.

Prisantydning	**3 950 000,-**
Omkostninger	**100 130,-**
Totalpris	**4 050 130,-**
BRA-i	**208 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1951**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

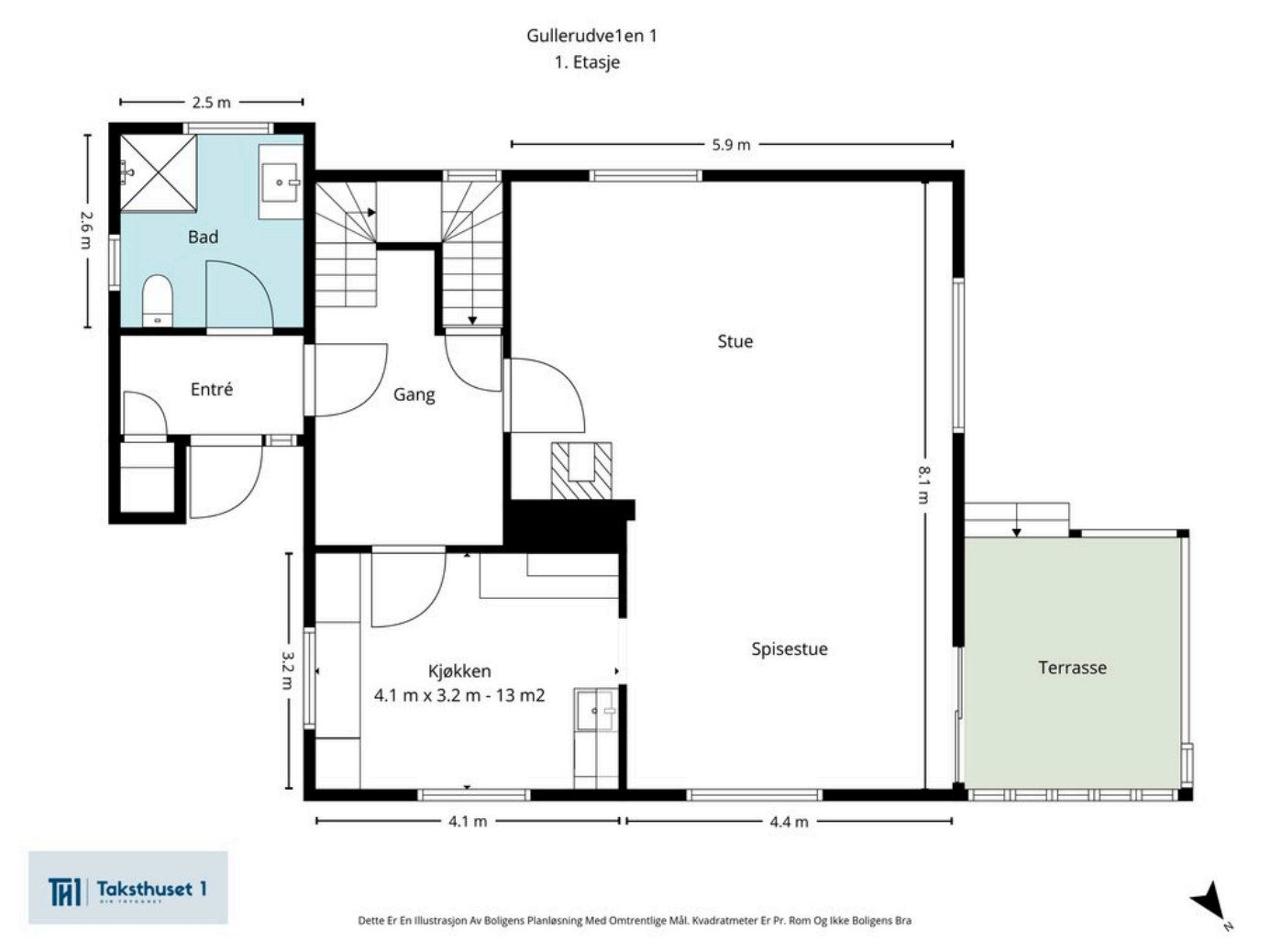
Bo landlig i Gullerudveien 1, en familievennlig enebolig over tre plan. Boligen har en god planløsning med separat kjøkken, lekkert bad, tre soverom samlet og toalett i alle etasjer. Omgivelsene er naturskjønne, i et stille og rolig område med flotte turmuligheter. Skjermet plassert blant trærne har boligen en usjenert beliggenhet, på en stor tomt med lite innsyn, fine uteplasser og god utsikt over landskapet. Bilen parkeres i eller utenfor en garasje.

Kort fortalt:
Romslig enebolig over tre plan
Idyllisk beliggenhet
Skjermet og usjenert plassering
Garasje og gruslagt innkjørsel
1,2-måls tomt med stor hage
Nyoppusset baderom og toalettrom i 2025
Ny drenering 2014
El-kontroll utført i 2025
Fibernett
Nye avløpsrør

Velkommen til visning!

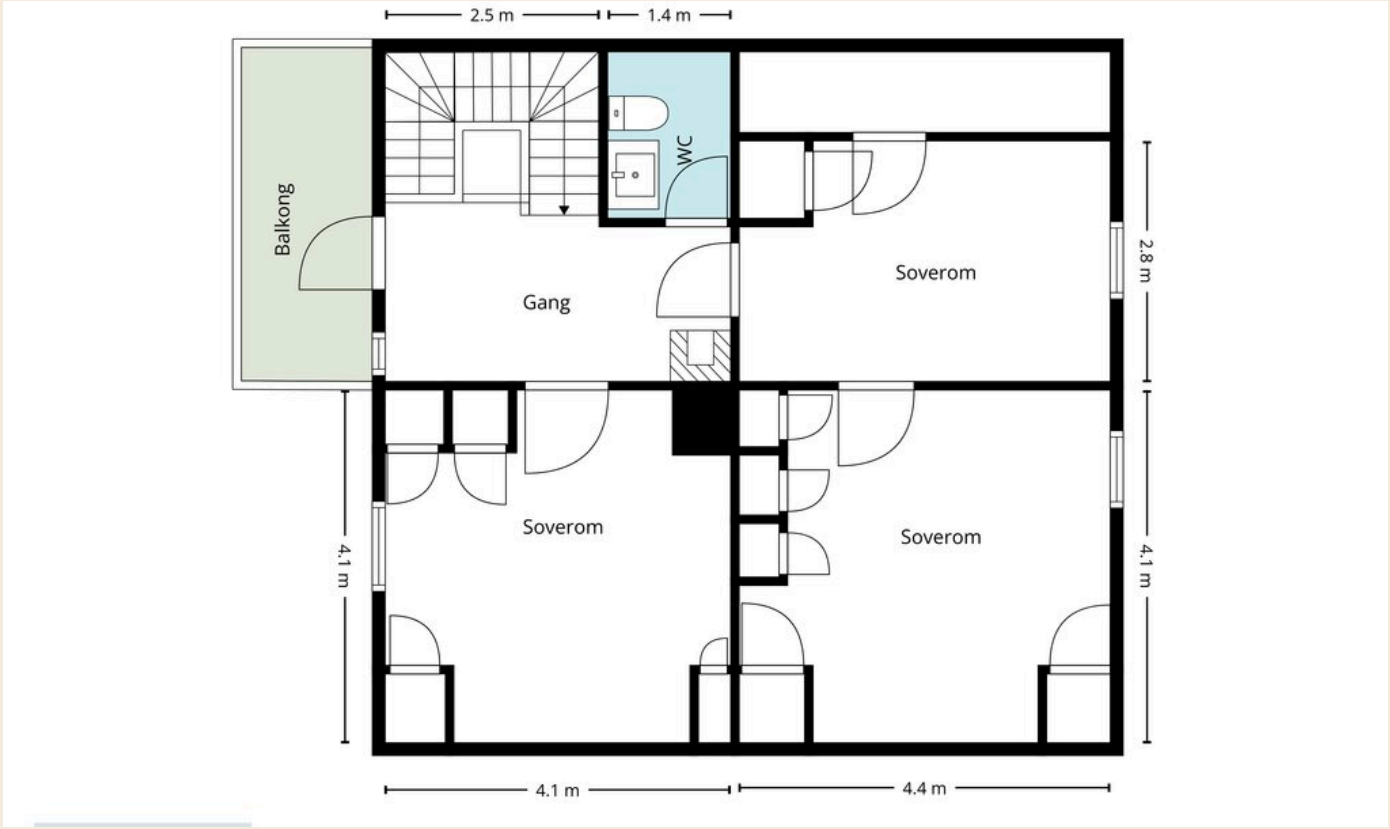
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 120 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm





Underetasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm

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
60-0443/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Gullerudveien 1, 1903 GAN
Gnr 474, bnr 8 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Halvard Schatvet

Kjøpesum og omkostninger
3 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
98 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
100 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
119 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 050 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 069 830,- (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
1951

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 208 kvm
BRA-e: 37 kvm
Totalt BRA: 245 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 63 kvm.
Total BRA: 63 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 83 kvm.
BRA-e: 37 kvm. Garasje og boder
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 20 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
1. etasje ble målt til 83,4m2. Bod i entre ble målt til 0,6m2. Takhøyde stue ble målt 2,41m Takhøyde bad ble målt til 2,26m. Overbygget veranda ble målt til 10,7m2. Platting foran inngangspartiet ble målt til ca. 9,1m2. Platting bak ble målt til ca.14m2. 2. etasje ble målt til 62m2 (gulvflate 72m2). Balkong ble målt til 5,7m2. Kjeller ble målt til 62,6m2. Bod 1 ble målt til 3,5m2. Bod 2 ble målt til 2,2m2. Takhøyde gang ble målt til 1,99m.

Innhold
1. etasje: Entré, bod, bad, gang, stue og kjøkken.
2. etasje: Gang, wc og 3 soverom.
Kjeller: 3 ganger, wc, vaskerom, 3 boder og innredet rom.
Annet: Kaldloft.

Standard
Entré
Velkommen inn i et hyggelig familiehjem med god atmosfære og stort potensial for de nye eierne. Ytterdøren er overbygd, og vel inne har entreen 1-stavs parkettgulv og hvitmalte panelvegger. Tilknyttet entreen finner man en hendig bod, perfekt for oppbevaring av yttertøy og diverse beplantning. Innenfor entreen har boligen en gang med rom for ytterligere garderobeløsninger. I 2025 ble dørene og veggene malt i gangen.

Kjøkken
Boligen har et separat kjøkken med adkomst fra både stuen og gangen. Under et av vinduene er det plass til et spisebord for rolige morgenstunder. Innredningen har oppvaskmaskin, hendige høyskap, nedfelt oppvaskkum, benkeplate av laminat og hvite, glatte fronter malt i 2025. Dagens løsning gir god skapplass, og rommet har potensial for å bli drømmekjøkkenet. Grå fliser er montert over benken, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk ut.

Stue
Som samlingssted har boligen en pen, romslig og innbydende vinkelstue med fint gjennomlys. Det er ingen gjenboere til stuen, og rommet får godt med lys fra tre sider. De store vinduene slipper inn litt av det grønne, og inkluderer en skyvedør fra 2020 til verandaen. Om sommeren er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. Atmosfæren i stuen er lun og god, med både varmepumpe og nyere peisovn.

Veggen bak ildstedet er kledd i rød teglstein. Parketten lagt på gulvet ble slipt og lakkert i 2025, og hvitmalte panelvegger er et godt utgangspunkt for innredningen. Utformingen gjør stuen enkel å møblere, og rommet er naturlig inndelt i ulike soner. Utenfor kjøkkenet samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord. I kjelleren har boligen et innredet rom i bruk som ekstra stue.

Bad/wc/vaskerom
Planløsningen er praktisk, med toalett i alle etasjer og eget vaskerom i kjelleren. Badet ligger på hovedplanet, og i de øvrige etasjene har boligen et ekstra wc-rom – begge fra 2025. Badet er meget lekkert pusset opp i 2025, og har store, grå vegg- og gulvfliser med fint fargespill. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har toalett, varmekabler og dusjhjørne med glassvegg. Baderomsinnredningen består av en servant med skuffer og et speil med belysning.

For et helhetlig uttrykk er wc-rommet i 2. etasje innredet med samme type fliser som badet. Utenom toalettet har rommet gulvvarme, et hvitt servantskap med skuffer og et tilhørende speilskap med belysning. I kjelleren er wc-rommet innredet med panelvegger, varmekabler og flislagt gulv, i tillegg toalettet, en enkel servant og et speil med lys. Vaskerommet har gulvsluk, betonggulv og dobbel utslagsvask av stein.

Soverom og garderobe
Tre gode soverom er samlet i 2. etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Hovedsoverommet har en nisje for dobbeltseng, og det er god oppbevaring i en rekke innebygde skap. Innebygde skap finner man også på de øvrige soverommene. Boligen har godt med ekstra lagringsplass på loftet, i garasjen, i tre kjellerboder og i boden tilknyttet entreen.

Parkering
Det er parkering i en frittstående garasje med tre hendige boder, elektrisk portåpner og et samlet areal på ca. 37 kvm. Selve garasjerommet måler ca. 17,2 kvm, og bodene har hver sin låsbare inngangsdør. Fra garasjen er det gangsti til huset, og en gruslagt innkjørsel gir mulighet for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Nyoppussa bad 1. etasje klargjort for vaskemaskin og tørketrommel, nyoppussa bad 2. etasje, alle gamle avløpsrør bytta inne og ute, nyslipt og lakka stuegulv. Se egenerklæring for flere detaljer.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 15. september 2014.

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Torp Aage: lagt BAC plater, forseglet, membraner, fliser mm Elektriker Gruppen.: Varmekabler, nye kurser, ledningsopplegg mm. Rørlegger-service: Nytt avløp, nye vannrør, koblet dusj, toalett, vasker mm.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? - Ja, faglært. Torp Aage.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? - Ja, faglært. Torp Aage.

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, både faglært og ufaglært. Hus er vasket og beiset. Ny papp tak balkong 2. etasje, nytt rekkverk, ny verandadør.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, både faglært og ufaglært. Joar Østreng: Gravd og lagt ny drenering med platonplater på mur. Eget 110mm PVC rør for takvann. Fyllt opp med singel. Utført høsten 2014.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja. Elektriker Gruppen: Nye varmekabler bad 2. etasje, nytt strømopplegg. Nye varmekabler bad 1. etasje, nytt ledningsopplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? - Ja. Høsten 2025.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Rørlegger- service: Nye avløpsledninger innvendig og i kjeller. Cato Berntsen AS: Nye avløpsledninger til sepiktank utvendig.

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. Overbygd terrasse 1970.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? - Ja. Vann fra Dalen Vannverk SA, offentlig godkjent vannverk. Septiktank.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja. Det blei utført radon måling i 2006. Ingen funn.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? - Nei. Påbud av feier om å montere 2 trinn ekstra på taket høsten 2025. Dette er utført.

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. Ny drenering i 2014.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? - Nei. Kontroll utført høsten 2025. Dokumentasjon fra Elektriker gruppen.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? - Nei. Nytt røropplegg for avløp i hele huset. Nye rør i rør for vann fra kjeller til 2. etasje og nye bad.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig
Eirik Kalheim

Byggemåte
Enebolig over 2 plan med kjeller fra 1951. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold. Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Fullstendig tilstandsrapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Oppvaskmaskin medfølger ikke.
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 har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og en varmepumpe fra 2012 i stuen, supplert av gulvvarme på badet og begge wc-rommene. For vedfyring er det et ildsted i gangen oppe og en peisovn fra 2022 i stuen. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra kjøkkenet og en elektrisk styrt vifte på baderommet.

Varmtvannstanken er fra 2018, måler ca. 200 liter og er plassert i en av kjellergangene. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Det elektriske ble oppgradert i 2023 og 2025, og arbeidet inkluderte nytt el-anlegg i stuen i fjor. I forbindelse med arbeidet ble det øvrige el-anlegget kontrollert uten avvik. Eiendommen har en septiktank, og alle avløpsrør fra huset og ut ble skiftet i 2025. Avløpsrørene fra septiktanken ble byttet ut i 2016.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 6 569,-pr. 2026

Det foreligger prognose på kommunale avgifter for inneværende år pålydende kr 6.569,-. Dette inkluderer restavfall, feie- og tilsynsgebyr, og kontroll og tilsyn - spredt avløpsanlegg. Det ble i 2025 fakturert kr 8.108,- i kommunale gebyrer på eiendommen.

Velavgift
Kr 200,- pr. år

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 9 877,- pr år.
- Snørydding ca. kr 3000,- pr år.
- Velforening kr 200,- pr år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 070 712,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 282 846,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
IF
Polisenr: 1240902

TV/Internett/Bredbånd
Ja, Global Connect med fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 259 kvm (Eiertomt)
Beliggenheten egner seg godt for familier, i trygge og rolige omgivelser med kort vei til skole og barnehage. Området har lite trafikk, og byr på flotte turmuligheter i skogen og åpne landskap. Eiendommen grenser til store åkre, hvor huset ligger skjermet og usjenert til blant trærne. Plasseringen gir likevel en åpen, fri og luftig følelse – på en tilnærmet flat tomt. Tomten er over 1,2 mål, opparbeidet med gressplen, gruslagt adkomst og diverse beplantning.

Hagen innbyr til lek for de minste, med god plass til trampoline, ballspill og andre aktiviteter. Dreneringen ble oppgradert i 2014, og fra huset til garasjen har tomten en gangbane med belegningsstein. Stuen forlenges av en overbygd og delvis innebygd veranda på ca. 11 kvm. Her finner man roen mens man skuer utover de landlige omgivelsene.

Verandaen har belysning og trapp til hagen, og oppleves lun og privat med lite innsyn. Foran inngangspartiet er det en markterrasse på ca. 9 kvm, og på motsatt side finner man en trivelig markterrasse i hagen. Sistnevnte måler ca. 14 kvm, og man kan enkelt flytte seg etter solen gjennom dagen. Sommerdagene tilbringes også på en koselig balkong utenfor gangen i 2. etasje. Balkongen har fint utsyn og et areal på ca. 6 kvm.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eneboligen ligger i et barnevennlig og tilbaketrukket boligområde på Gan i Lillestrøm kommune. Området består av villabebyggelse og skogsområder, og ligger ca. 13 km fra Fetsund sentrum.

Dalen IL tilbyr blant annet fotball, sykkel, bordtennis og allidrett. Det er en kort kjøretur til Dalen skole som har svømmehall, kunstgressbane og flerbrukshall, samt kort kjøreavstand til Heia skistadion, - og besøksgård med blant annet hesteridning. For golfentusiaster ligger Fet Golfklubb med 9-hulls golfbane som den nærmeste.

Gansvika er en vik i Øyeren som ligger godt skjermet fra det meste av vær og vind. Området har en flott opparbeidet badeplass med barnevennlig, langgrunn sandstrand, rampe for bevegelseshemmede og toaletter. Stedet har også friluftsområde, båtplasser, gjestebrygger, kiosk, restaurant/kro og pub, og i det Orginale sagbruket fra 1882 er det selskapslokaler.

Fetsund lenser er i dag fredet som gjenværende fløtningsanlegg. Det er bevart som et enestående kulturminne og et levende museum med verksteder for tradisjonelt håndverk, kafé og museumsbutikk. Fetsund lenser ligger i et vakkert naturområde ved innfallsporten til Nord-Europas største innlandsdelta og har både natur- og kultursti.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker. I Fetsund sentrum finnes det flere dagligvarebutikker som Rema 1000, Coop Extra og Spar. Andre tilbud i sentrum er bl.a. Vinmonopolet, apotek, interiørbutikk, dyrebutikk, blomsterbutikk, treningssenter og flere helsetilbud. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Lillestrøm sentrum, Strømmen Storsenter og Lørenskog godt innen rekkevidde.

Området har offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass Sollien som ligger ca. 5 min i gåavstand fra boligen. Fra Fetsund er det gode pendlermuligheter med tog til bl.a. Oslo som tar ca. 20 min. Ved å benytte bil tar det ca. 15 min til Fetsund, 20 min til Lillestrøm sentrum, 25 min til Strømmen, 40 min til Oslo S og 45 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.02.57.

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.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det er gjort endringer i forhold til originale byggetegninger. I 1. etasje er det åpnet opp vegg mellom stue og spisestue. I 2. etasje er opprinnelig kjøkken og

stue nå i bruk som soverom. I kjelleren er opprinnelig bryggerhus i bruk som vaskerom, og det er gjort endringer i planløsning og fordeling av øvrige rom. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene 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
Vei:
Adkomst via offentlig vei.

Vann:
Eiendommen har ikke tilknytning til offentlig vann. Eiendommen er tilknyttet Dalen Vannverk SA. Det er vannavgift på kr 4700,- eks mva. pr år ifølge selger. Forfall to ganger i året, 1. mars og 1. september.

Avløp:
Eiendommen har ikke tilknytning til offentlig avløp. Det er septiktank på eiendommen som tømmes en gang per år.

Regulerings- og arealplaner
I henhold til kommuneplan ligger eiendommen i område regulert til LNRF, tiltak for stedb.næring, nåv, og nærliggende områder er regulert til samme formål og LNRF, spredt boligbeb., nåv.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3205/474/8:
05.11.1954 - Dokumentnr: 103311 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning

15.06.1951 - Dokumentnr: 2981 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:474 Bnr:1

26.10.2015 - Dokumentnr: 988606 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:3205 Gnr:474 Bnr:1
Vederlag: NOK 19 000
Omsetningstype: Fritt salg

01.01.2020 - Dokumentnr: 179526 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0227 Gnr:74 Bnr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 320007 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:474 Bnr:8

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom,

sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast

kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 12 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 106 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. februar 2026

Megler
Håvard A. Bjerke, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92463019

Megler 2
Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 41841289

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.

Gullerudveien 1

Nabolaget Fjellsrud/Sofsrud/Steinsrud - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Dalen skole (1-7 kl.) 126 elever, 7 klasser	6 min 5.2 km
Østersund ungdomsskole (8-10 k... 506 elever, 30 klasser	14 min 11.3 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	23 min 19.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	24 min 19.9 km

Offentlig transport

Sollien Linje 480	3 min 0.3 km
Svingen stasjon Linje R14	14 min 11.9 km
Oslo Gardermoen	46 min

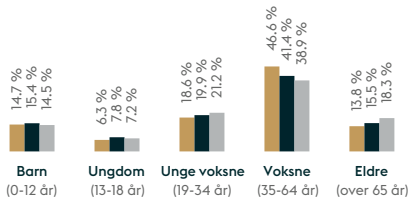
Barnehager

Dalen barnehage (1-5 år) 59 barn	6 min 5 km
Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn	9 min 10.3 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 å... 46 barn	11 min 11.8 km

Dagligvare

Joker Gan	5 min
Joker Løkenåsen	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellsrud/Sofsrud/Steinsr...	1 411	567
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

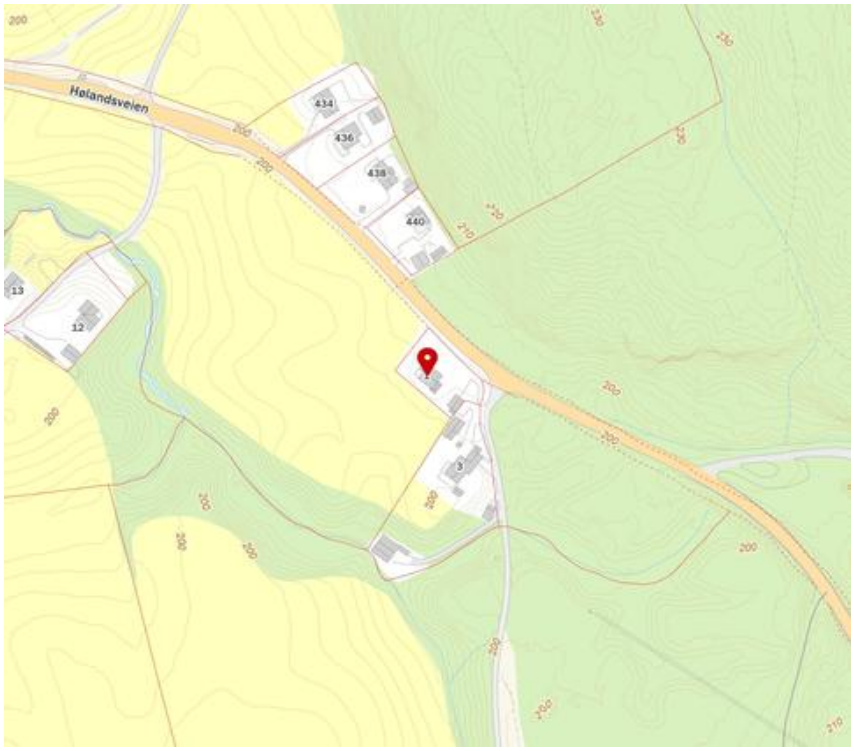
Sport

Dalen idrettsanlegg	6 min
Momoen idrettsanlegg	9 min
Spenst Fetsund	15 min
Trento Sørumsand	23 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 79/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig

Gullerudveien 1, 1903 GAN

LILLESTRØM kommune

gnr. 474, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 208 m²

Taksthuset 1

Befaringsdato: 30.01.2026 **Rapportdato:** 04.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21739-1880 **Referansenummer:** TB1017

Foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Takstingeniør:** Eirik Kalheim **Vår ref:** Eirik Kalheim

Taksthuset 1

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim
Uavhengig Takstingeniør
ek@th1.no
988 55 334

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan med kjeller fra 1951.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Garasje er oppført med trekonstruksjoner og stående bordkledning.
Garasjen ble målt til ca. 37m2.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Enebolig - Byggeår: 1951

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er elektrisk styrt vifte.
Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom med malte betongvegger og betonggulv.
Dobbel vask av stein.
Opplegg for vaskemaskin.
Fallforhold målt fra topp gulv ved dør, til topp slukrist er på 40mm.
Takhøyde på vaskerom er på 2,01m.

Ingen tettesjikt på vegger mot tilstøtende rom.
Ingen synlige tettesjikt i sluk.
Rommet har naturlig ventilasjon med ventil og vinduer.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av betongvegger ble det registrert forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredning og fronter ble malt i 2025.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og panel på vegger.
Gulvstående toalett og enkel servant på vegg.
Varmekabler i gulvet.
Rommet har naturlig ventilasjon med ventil og vindu.
Toalettrom med fliser på gulv og vegger.
Taket er malt panel.
Gulvstående toalett og servantskap på vegg.
Rommet har naturlig ventilasjon med ventil.
Varmekabler i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har automatsikringer og åpent anlegg.
Samsvarserklæring ligger i boligmappen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 2014.
Dreneringen er fra 1951.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Terrenget til boligen er relativt flatt, og det inkluderer en plen samt en gruslagt adkomst.
Det er en gangbane fra garasje til huset som er belagt med belegningsstein.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger, levert av Dalen Vannverk SA. Deler av anlegget er opplyst fornyet i nyere tid.
Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1968.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

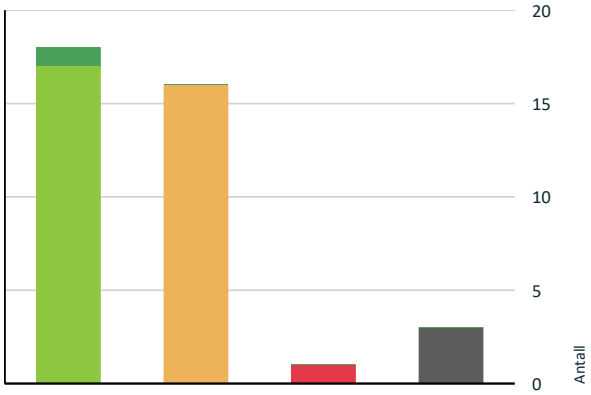
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger og samsvaret mellom
faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt og
konsekvensen av eventuelle ulovligheter dermed
ikke er vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

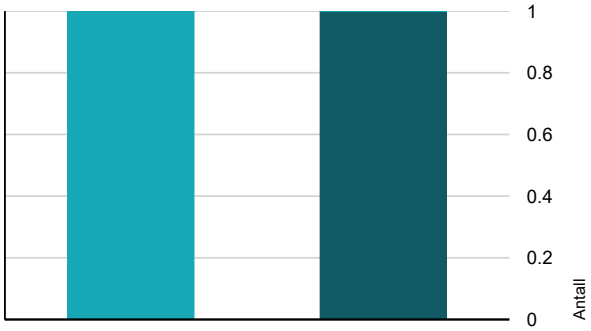
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering - Grunn** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1951

Kommentar
Eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takstein er overflatebehandlet i 2005.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking og undertak har nå passert omtrent halvveis av sin forventede levetid, noe som indikerer at materialene gradvis nærmer seg en fase med økt slitasje og potensiell svekkelse. Selv om taket per i dag fungerer som det skal og ikke viser tegn til lekkasjer eller kritiske skader, innebærer denne alderen en økt risiko for fremtidige problemer som vanninntrenging, frostskader og redusert isolasjonsevne. Over tid kan små skader eller slitasje utvikle seg til større utfordringer dersom de ikke oppdages og håndteres i tide. Dette kan medføre kostbare reparasjoner og i verste fall skade på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å etablere en plan for regelmessig kontroll og vedlikehold av taket, med særlig fokus på kritiske punkter som gjennomføringer, beslag og skjøter. Visuell inspeksjon bør utføres årlig, og en mer grundig tilstandsvurdering bør gjennomføres innen de neste 3–5 årene for å avdekke eventuelle skjulte skader. Dersom det oppdages tegn til slitasje eller lekkasje, bør nødvendige reparasjoner utføres umiddelbart for å forlenge takets funksjonelle levetid. På lengre sikt bør det planlegges for utskifting av taktekking og undertak før levetiden er oppbrukt, for å unngå akutte skader og sikre byggets beskyttelse.

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp og beslag

Plastbelagte nedløp og beslag.
Montert nytt pipebeslag i 1985.
Nye nedløp og festebeslag i 2014.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, nedløp og beslag som har passert over halvveis sin levetid, kan fortsatt fungere tilfredsstillende, men deres effektivitet og holdbarhet kan være redusert på grunn av aldring. Dette kan føre til økt risiko for lekkasjer og vannskader, spesielt under kraftig nedbør eller snøsmelting. Selv om de fortsatt fungerer, kan den reduserte ytelsen påvirke bygningens evne til å håndtere vann effektivt, noe som kan føre til skader på fasaden og grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

For å sikre at takrenner, nedløp og beslag fungerer optimalt og for å forhindre potensielle vannskader, bør det vurderes å oppgradere eller bytte ut de gamle komponentene. Dette vil bidra til å opprettholde bygningens integritet og beskytte den mot vannrelaterte skader.

Tilstandsrapport






TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Yttervegger er utforet og etterisolert med 50mm i 1981, i tillegg er det blåseisolert med 10cm i 1975.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder i undertaket som vurderes å ha vært til stede over tid. Det registreres ikke aktiv fukt idag. Loftet er videre vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens av avviket:
Aldersslitasje kan medføre redusert styrke i trekonstruksjoner, økt risiko for fuktskader og deformasjoner dersom vedlikehold ikke følges opp.

Tiltak som bør iverksettes:
Det anbefales regelmessig tilstandskontroll for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser. Utbedring skal vurderes dersom tegn til råte, lekkasje eller deformasjon oppstår.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 40 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Vinduer som har passert over halvveis sin levetid, kan fortsatt fungere tilfredsstillende, men deres isolasjonsevne kan være redusert på grunn av aldring. Dette kan føre til økt varmetap og høyere energikostnader, samt redusert komfort for beboerne. Selv om vinduene fortsatt er funksjonelle, kan den reduserte isolasjonsevnen påvirke inneklimaet negativt, spesielt i kalde perioder.

.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å forbedre isolasjonsevnen og energieffektiviteten i bygningen, bør det vurderes å bytte ut de gamle vinduene med nye, energieffektive vinduer. Dette vil bidra til å redusere varmetap og energikostnader, samt forbedre inneklimaet. Det anbefales å vurdere de eksisterende vinduenes tilstand og få råd om de beste alternativene for utskifting.









TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Tilstandsrapport

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører er fra byggeår og er over 40 år, de har normal elde og slitasje.
TG er satt på bakgrunn av alder, og at balkongdør vil ha noe nedsatt isolasjonsevne i glassruten.
Dører som har passert over halvveis sin levetid, kan fortsatt fungere tilfredsstillende, men deres isolasjonsevne kan være redusert på grunn av aldring. Dette kan føre til økt varmetap og høyere energikostnader. Selv om døren fortsatt er funksjonelle, kan den reduserte isolasjonsevnen påvirke inneklimaet negativt, spesielt i kalde perioder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre dører som er over 40 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.





TG 1 Balkongdør - 2. etasje

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Rekkverket er målt til ca. 100cm.
Balkongen er målt til ca. 6m2.

Overbygget veranda bygget med støpt dekke med lemmer av impregnerte bord.
Rekkverket er målt til ca. 72cm.
Veranda er målt til ca. 11m2.

Platting foran bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Platting er målt til ca. 9m2.

Platting bak bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Platting er målt til ca. 14m2.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport






TG IU Utvendige trapper

Trapp av betong belagt med oppdalsskifer.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu og betong. Veggene har trepanel, malte flater og betong. Innvendige tak har malte flater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres stedvis høy alder og normal aldring/slitasje på overflatene. Dette er et avvik da overflater med høy alder ofte har redusert funksjon og estetisk kvalitet, og ikke lenger oppfyller dagens forventede standard.

Likevel er det gjort en rekke oppgraderinger i boligen som ikke er en del av denne vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Redusert visuell kvalitet og tegn til slitasje.
Mulig behov for oppgradering for å oppnå moderne standard og normal brukskvalitet.

Tiltak som bør iverksettes:
Overflatene bør fornyes ved behov for å oppnå normal funksjon og visuell standard.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke mot grunn.

Tilstandsrapport

Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.

Ved enkel nivellering av stuen måles det et totalt avvik i rommet på 10mm, og 4mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av gangen i 2. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Peisovn i stue fra 2022, vedovn i 2. etasje

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipeinstallasjonen har nå passert over halvparten av sin forventede levetid, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter at kontroll er gjennomført i 2025. Manglende dokumentasjon og kontroll innebærer en betydelig usikkerhet knyttet til rørets tilstand, noe som kan medføre økt risiko for korrosjon, lekkasjer eller brudd.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det må gjennomføres en tilstandskontroll av den aktuelle pipen for å verifisere integriteten og identifisere eventuelle skader eller slitasje.
Resultatet av kontrollen skal dokumenteres i henhold til gjeldende prosedyrer og arkiveres i systemet for sporbarhet.
Dersom kontrollen avdekker kritiske avvik, skal nødvendige reparasjoner eller utskifting planlegges og utføres uten opphold






TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i

konstruksjonen ble målt til 15,3%.
Ved indikasjonmåling av betongvegger ble det registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder på overflater.

Det er målt forhøyede overflateverdier på vegg mot terreng, og det er tydelige tegn til kapillæroppsug fra grunnen. Dette indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen.
Selv om det ikke er målt forhøyede fuktverdier med trepigg i nedre del av påforet vegg, viser observasjonene at konstruksjonen er utsatt for fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedvarende fuktpåvirkning i konstruksjoner mot terreng kan over tid gi betydelige skader.
Kapillæroppsug fra grunnen kan føre til at treverk i påforede vegger blir utsatt for råte og muggvekst, selv om dagens målinger ikke viser forhøyede verdier.
Skjulte skader kan utvikle seg gradvis og være vanskelig å oppdage før de har fått stort omfang.
Dette kan medføre svekket bæreevne i konstruksjonen, dårlig innemiljø og økt risiko for helseskadelige forhold som følge av mikrobiell vekst.







TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.





TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2025

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom med malte betongvegger og betonggulv.
Dobbel vask av stein.
Opplegg for vaskemaskin.
Fallforhold målt fra topp gulv ved dør, til topp slukrist er på 40mm.
Takhøyde på vaskerom er på 2,01m.

Ingen tettesjikt på vegger mot tilstøtende rom.
Ingen synlige tettesjikt i sluk.
Rommet har naturlig ventilasjon med ventil og vinduer.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Vaskerommet er i en slik tilstand at det krever totalrenovering for å tilfredsstille dagens byggtekniske krav.
Det er nødvendig å oppgradere både overflater og tekniske installasjoner for å sikre at badet oppfyller kravene til fuktsikring, vanntetthet og ventilasjon, slik som angitt i TEK17 (Byggteknisk forskrift), særlig kapittel 13 som omhandler krav til våtrom.
For å oppnå en tilfredsstillende og forskriftsmessig standard, anbefales en fullstendig renovering i tråd med TEK17.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000






KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av betongvegger ble det registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt forhøyede verdier i murvegger. Men dette skyldes ikke fuktskader fra våtrommet. Dette kommer fra oppsug av fukt fra grunnen. Fuktverdiene er høyest nederst på veggen, mot gulv og terreng, og avtar gradvis oppover – noe som er typisk for kapillært oppsug. Det er ikke registrert avvik som indikerer lekkasje eller fuktgjennomgang fra våtrommet, og målingene viser ingen tegn til horisontal spredning av fukt i retning badet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

De forhøyede fuktverdiene i murveggen vurderes å være et resultat av naturlig oppsug av fukt fra grunnen. Dette er et forhold som kan forekomme i konstruksjoner under bakkenivå, særlig der dreneringen er eldre eller fuktsperrer mangler eller har redusert effekt.

Fuktpåvirkningen vurderes som begrenset og ikke akutt skadeutløsende. Det er ikke registrert tegn til lekkasje fra våtrom eller annen feil som medfører aktiv vanninntrenging. Forholdet kan imidlertid over tid bidra til lokale fuktforhøyelser i murverket, og det bør derfor følges opp som en del av normalt vedlikehold av bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredning og fronter ble malt i 2025.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Konsekvens av avviket:
Redusert brukskvalitet, begrenset funksjonalitet og økt risiko for svikt i komponenter som hengsler, skuffer og overflater.

Tiltak som bør iverksettes:
Det bør påregnes modernisering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå funksjonalitet i tråd med dagens krav og forventninger.






1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og vegger.
Taket er malt panel.
Gulvstående toalett og servantskap på vegg.
Rommet har naturlig ventilasjon med ventil.
Varmekabler i gulv.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og panel på vegger.
Gulvstående toalett og enkel servant på vegg.
Varmekabler i gulvet.
Rommet har naturlig ventilasjon med ventil og vindu.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Innvendige vannledninger har nå passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, noe som indikerer at materialene er i en aldringsfase med økt sannsynlighet for slitasje og korrosjon.
Selv om ledningene fungerer tilfredsstillende i dag, innebærer den høye alder en gradvis økende risiko for lekkasjer, vannskader og driftsavbrudd.

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av de innvendige vannledningene for å kartlegge slitasjegrad og eventuelle tegn til korrosjon eller lekkasje.
Basert på resultatene bør det utarbeides en plan for utskifting eller rehabilitering av rørsystemet innen en definert tidsramme, før kritiske feil oppstår.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har automatsikringer og åpent anlegg.
Samsvarserklæring ligger i boligmappen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1951

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Følgende arbeider er utført på det elektriske anlegget:

   I 2023 ble det utført ombygging og rehabilitering av badet i 2. etasje, inkludert installasjon av nytt elektrisk anlegg utført av Innovasjon Elektro AS, hvor undertegnede tidligere var ansatt. Videre ble badet i 1. etasje rehabilitert i 2025, med nye kurser for vaskemaskin, tørketrommel m.m.

Tilstandsrapport

Det ble også etablert nytt elektrisk anlegg i stuen. (Se egen dokumentasjon for disse arbeidene.)
I forbindelse med arbeider utført av Elektriker Gruppen AS ble det lagt opp en egen tilførsel til kursen for badet i 1. etasje, samt at alle sikringer i sikringsskapet – med unntak av hovedsikringen – ble skiftet ut.
Det ble under sluttkontroll ikke avdekket feil eller mangler ved det elektriske anlegget slik det fremstår i dag. Det presiseres likevel at enkelte deler av anlegget i kjeller, kjøkken, gang i 1. etasje og soverom i 2. etasje er av eldre dato.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Renovering av bad og toalettrom.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 2 Drenering - Grunn

Dreneringen er fra 1951.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt forhøyede fuktverdier i gulv mot grunn og i nedre del av vegger i rom under terreng. Dette indikerer kapillært oppsug fra grunnen og/eller mangelfull fuktsikring av konstruksjonen. For konstruksjoner i kontakt med fuktige masser skal det ikke forekomme forhøyede fuktverdier som kan bidra til fuktskader, jf. krav til fuktsikring i NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Dette er et avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens av avviket:
Forhøyet fuktbelastning kan medføre risiko for:

Skader på materialer i gulv og vegger
Mugg- og soppdannelse
Nedbrytning av organiske materialer
Dårligere inneklima og luktproblemer

Tiltak som bør iverksettes:
I henhold til NS 3600 skal det gjennomføres nærmere undersøkelser når det registreres unormale eller forhøyede fuktverdier. Dette omfatter:

Avklare årsak til fuktinntrengning, herunder kontroll av drenering, kapillærbryter og fuktsikring
Foreta nødvendige utbedringer av drenering, tettesjikt eller konstruksjonsmessige løsninger dersom undersøkelser bekrefter mangelfull fuktsikring

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget til boligen er relativt flatt, og det inkluderer en plen samt en gruslagt adkomst.
Det er en gangbane fra garasje til huset som er belagt med belegningsstein.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger, levert av Dalen Vannverk SA. Deler av anlegget er opplyst fornyet i nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1968.

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

Septiktanken har nå passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, noe som indikerer at den befinner seg i en aldringsfase med økende risiko for tekniske svikt. Selv om den fungerer i dag, vil materialslitasje, korrosjon og avleiringer over tid kunne redusere tankens integritet og kapasitet. Dette øker sannsynligheten for lekkasjer, tilstopping og uønsket utslipp til grunnen.

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

Det anbefales å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering av septiktanken for å avdekke tegn til slitasje, korrosjon eller strukturelle svakheter. Basert på resultatene bør det utarbeides en plan for rehabilitering eller utskifting innen en definert tidsramme, før kritiske feil oppstår.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det opplyses om at det er utført radonmålinger i kommunen i 2006, hvorpå det ikke er registrert forhøyede verdier.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1951

Kommentar
Eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

Beskrivelse
Garasje er oppført i trekonstruksjoner med saltak.
Betongsåle som gulv.
Vegger er oppført med stående kledning og åpent reisverk.
Utvendig er det betongtakstein.
Taknedløp og takrenner av aluminium.
1 stk. elektriske leddport.
Låsbare dører til boder på siden.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

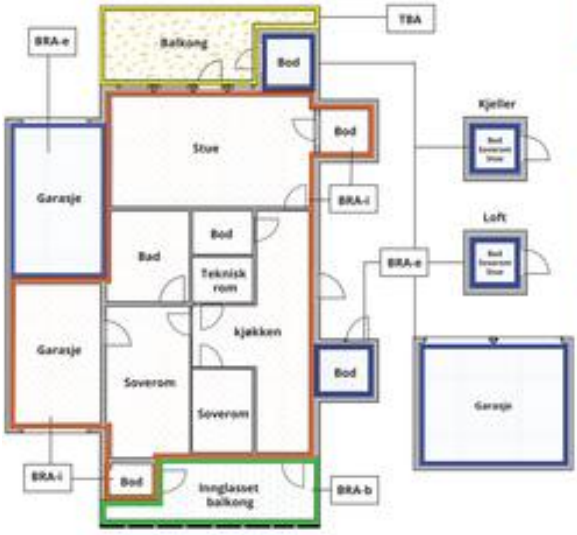
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	83			83	20		83
2. Etasje	62			62	6	10	72
Kjeller	63			63			63
SUM	**208**				**26**	**10**	**218**
SUM BRA	**208**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, gang, kjøkken, stue, bod		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		
Kjeller	Gang, vaskerom, toalettrom, gang 2, bod, bod 2, kjellerstue		

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

1. etasje ble målt til 83,4m2.
Bod i entre ble målt til 0,6m2.
Takhøyde stue ble målt 2,41m
Takhøyde bad ble målt til 2,26m.
Overbygget veranda ble målt til 10,7m2.
Platting foran inngangspartiet ble målt til ca. 9,1m2.
Platting bak ble målt til ca.14m2.

2. etasje ble målt til 62m2 (gulvflate 72m2).
Balkong ble målt til 5,7m2.

Kjeller ble målt til 62,6m2.
Bod 1 ble målt til 3,5m2.
Bod 2 ble målt til 2,2m2.
Takhøyde gang ble målt til 1,99m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bad og toalettrom har blitt oppgradert. Både rørlegger og elektroinstallatør har vært på de jobbene.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod, bod 2, bod 3, garasje	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Garasjen ble målt til 17,2m2.
Bod 1 ble målt til 5,5m2.
Bod 2 ble målt til 8,7m2.
Bod 3 ble målt til 5m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente byggetegninger og samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt og konsekvensen av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
30.1.2026	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	474	8		0	1259.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gullerudveien 1

Hjemmelshaver

Schatvet Halvard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde i Gan, med landlige omgivelser og nærhet til natur og friluftsområder.
Området består hovedsakelig av eneboliger med lite trafikk og gode turmuligheter i skog og åpne landskap.
Det er kort vei til barnehage og barneskole, noe som gjør området godt egnet for familier.
Nærmeste dagligvarebutikk finnes i Gan, mens et bredere service- og handelstilbud ligger i Fetsund.
Gode bussforbindelser og relativt kort avstand til togstasjon gir enkle pendlingsmuligheter til Lillestrøm og Oslo.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Oppvarming av boligen

Elektrisitet til panelovner.
Varmekabler på badene.
Varmepumpe i stue.
Peisovn i stue.
Vedovn i 2.Etasje gang.

Opplysninger gitt av eier

Gulvet i stue er nyslipt og lakkert i 2025.
Badet i 1. etasje er nyoppusset i 2025.
Toalettrom 2. etasje er nyoppusset i 2025.
Toalettrom i kjeller er helt nytt i 2025.
Malt kjøkkenet med fronter i 2025.
Malt innvendige dører og vegger i gang opp mot 2. etasje i 2025.

Drenert rundt huset i 2014.
Alle avløpsrør fra huset og ut er byttet i 2025.
Avløpsrør fra septik og ut er byttet i 2016.
Huset er sprøyteisolert med 10cm i 1975.
Lagt på ny wafflex vindsperre i 1981.
Panel er byttet og utlektet med 50mm isolasjon i 1981.
Byttet pipehattbeslag i 1985.

pplysninger gitt av eier (uttrukket fra teksten)
1. Isolasjon i yttervegger (1981)

Det er blåst inn 10 cm Rockwool i alle yttervegger.
Det er i tillegg isolert med 5 cm Glava.
Det er montert et lag waflex-papp ved skifte av kledning.
Arbeid utført i 1981.

2. Vaskerom i kjeller – sluk og fukt

Sluket i kjellervaskerommet er tilkoblet avløp (ikke «midlertidig i grunn»).
Det er ikke dusjkabinett på dette rommet.
Tidligere indikasjoner på fukt kan skyldes:

Lav temperatur i rommet.
Gjenstander lagret inntil veggen.

Kjeller ble drenert i 2014.
Rommet har vært i bruk frem til i dag uten fuktproblemer.
Eier mener tiltak kan begrenses til varmeovn og avtrekksvifte, ikke kostbare utbedringer.

3. Bad 1. etasje – fall mot sluk

Fall fra fuktsikret terskel til sluk er 50 mm, ikke 20 mm som oppført i rapporten.

4. Vannledninger

Det finnes ingen jernledninger i boligen.
Der det ikke er rør-i-rør, er det kobberrør.

5. Elektrisk anlegg

Da bad og stue fikk nytt el-opplegg, ble resten av det elektriske anlegget kontrollert og målt av autorisert installatør.
Ingen feil eller mangler ble funnet.
Samsvarserklæringer ligger i Boligmappa.

6. Vannforsyning

Vannforsyningen kommer fra Dalen Vannverk SA, et offentlig godkjent vannverk som leverer vann på vegne av Lillestrøm kommune.

7. Håndløper og rekkverk

Det er ikke krav til håndløper i trappeløpet.
Terrasse-rekkverket i 1. etasje er ikke pålagt oppgradering til dagens forskriftskrav, da dette ikke gjelder eksisterende bygg.

8. Tilstedeværelse under befaring

Eier var til stede eller lett tilgjengelig under hele befaringen, og flere forhold kunne blitt avklart der og da.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	06.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	14.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.01.2026		Ingen		Nei
Statens Kartverk	14.01.2026		Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	
2	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Schatvet, Halvard	9578-5995-4-443489	2026-02-04 08:52:29

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
4. feb. 2026

Oppdragsnummer
60-0443/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gullerudveien 1, 1903 GAN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Halvard Schatvet

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2014

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: 1240902
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Torp Aage: lagt BAC plater, forseglet, membraner, fliser mm Elektriker Gruppen.: Varmekabler, nye kurser, ledningsopplegg mm. Rørlegger-service: Nytt avløp, nye vannrør, koblet dusj, toalett, vasker mm

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Torp Aage

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Torp Aage

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hus er vasket og beiset. Ny papp tak balkong 2. etasje, nytt rekkverk, ny verandadør

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Joar Østreng: Gravd og lagt ny drenering med platonplater på mur. Eget 110mm PVC rør for takvann. Fyllt opp med singel. Utført høsten 2014

---

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: Elektriker Gruppen: Nye varmekabler bad 2. etasje, nytt strømopplegg. Nye varmekabler bad 1. etasje, nytt ledningsopplegg for vaskemaskin og tørketrommel

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Høsten 2025

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger- service: Nye avløpsledninger innvendig og i kjeller. Cato Berntsen AS: Nye avløpsledninger til sepiktank utvendig

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Overbygd terrasse 1970.

---

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

Ja

Beskriv: Vann fra Dalen Vannverk SA, offentlig godkjent vannverk. Septiktank

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljetank/ sentralfyr eller mekanisk ventilasjon

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det blei utført radon måling i 2006. Ingen funn

---

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: Bad er nye i 2025

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Påbud av feier om å montere 2 trinn ekstra på taket høsten 2025. Dette er utført

---

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

Eventuell kommentar: Ny drenering i 2014

---

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

Eventuell kommentar: Kontroll utført høsten 2025. Dokumentasjon fra Elektriker gruppen

---

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

Eventuell kommentar: Nytt røropplegg for avløp i hele huset. Nye rør i rør for vann fra kjeller til 2. etasje og nye bad

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe synlig

---

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?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er utarbeidet tilstandsrapport

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen plager eller sjenanser

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljetank

---

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: 60-0443/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Schatvet, Halvard	**2026-02-04**

Identifikasjon

bankID Schatvet, Halvard

Signicat

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

Leif Schatvet

74 8

Skjatvet

tre 1,5 xxxxxxxxxx

inneholdende i 1.etasje: 2 rom, kjøkken og gang.

2. " : 3 soverom, bad og gang.

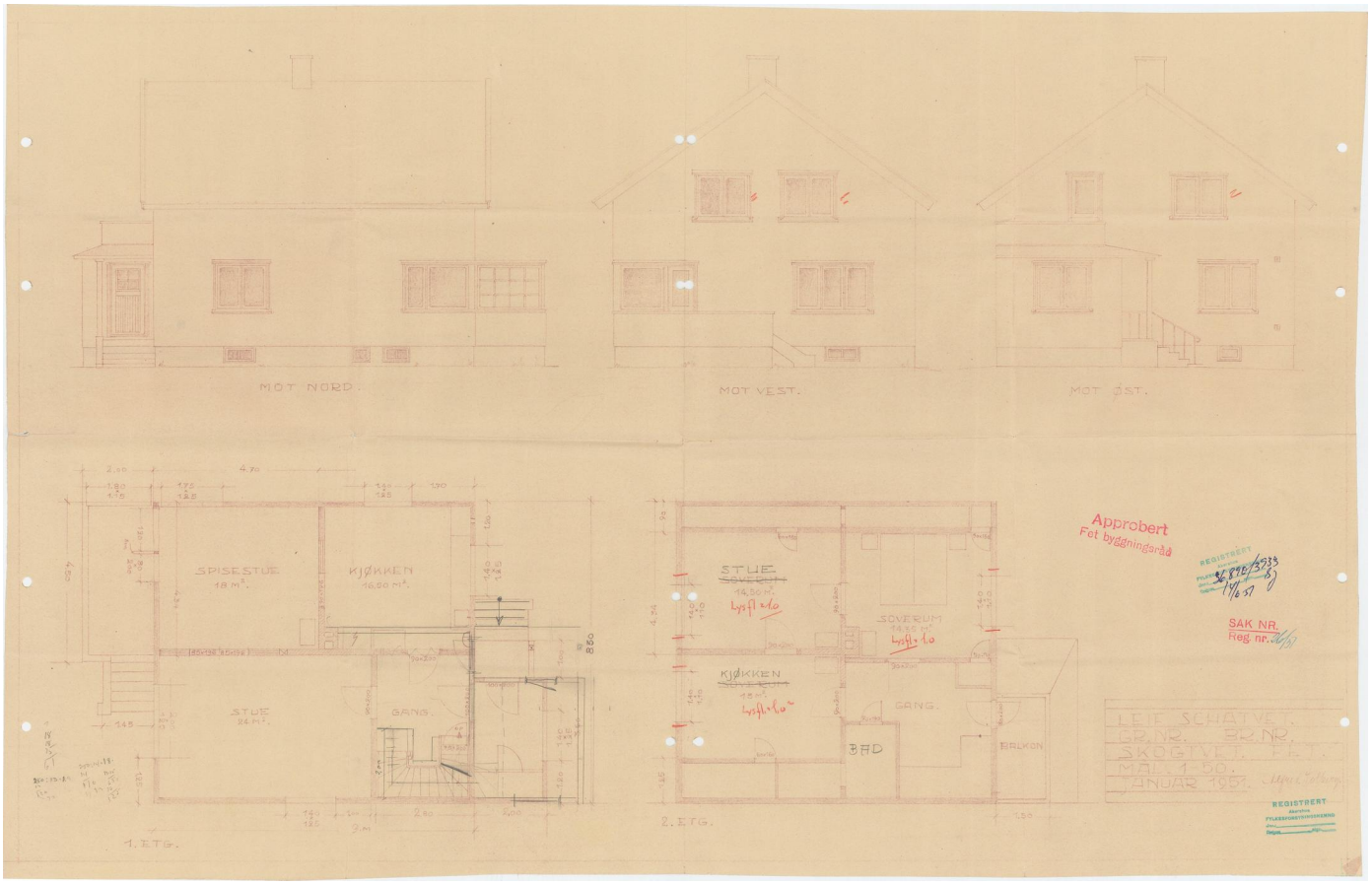
Bebygget grunnflate:76,5 kvm.

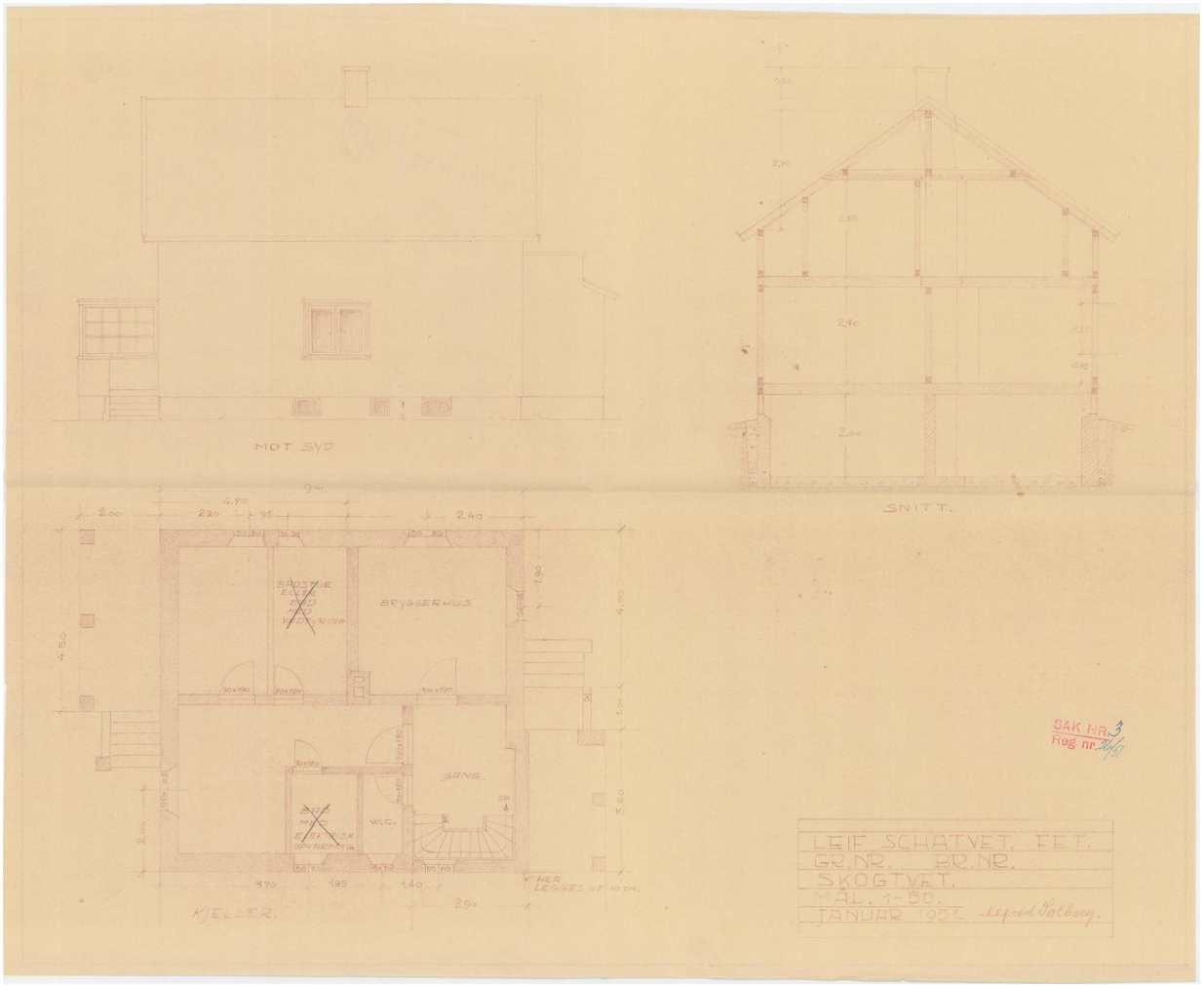
av Alfred Solberg.

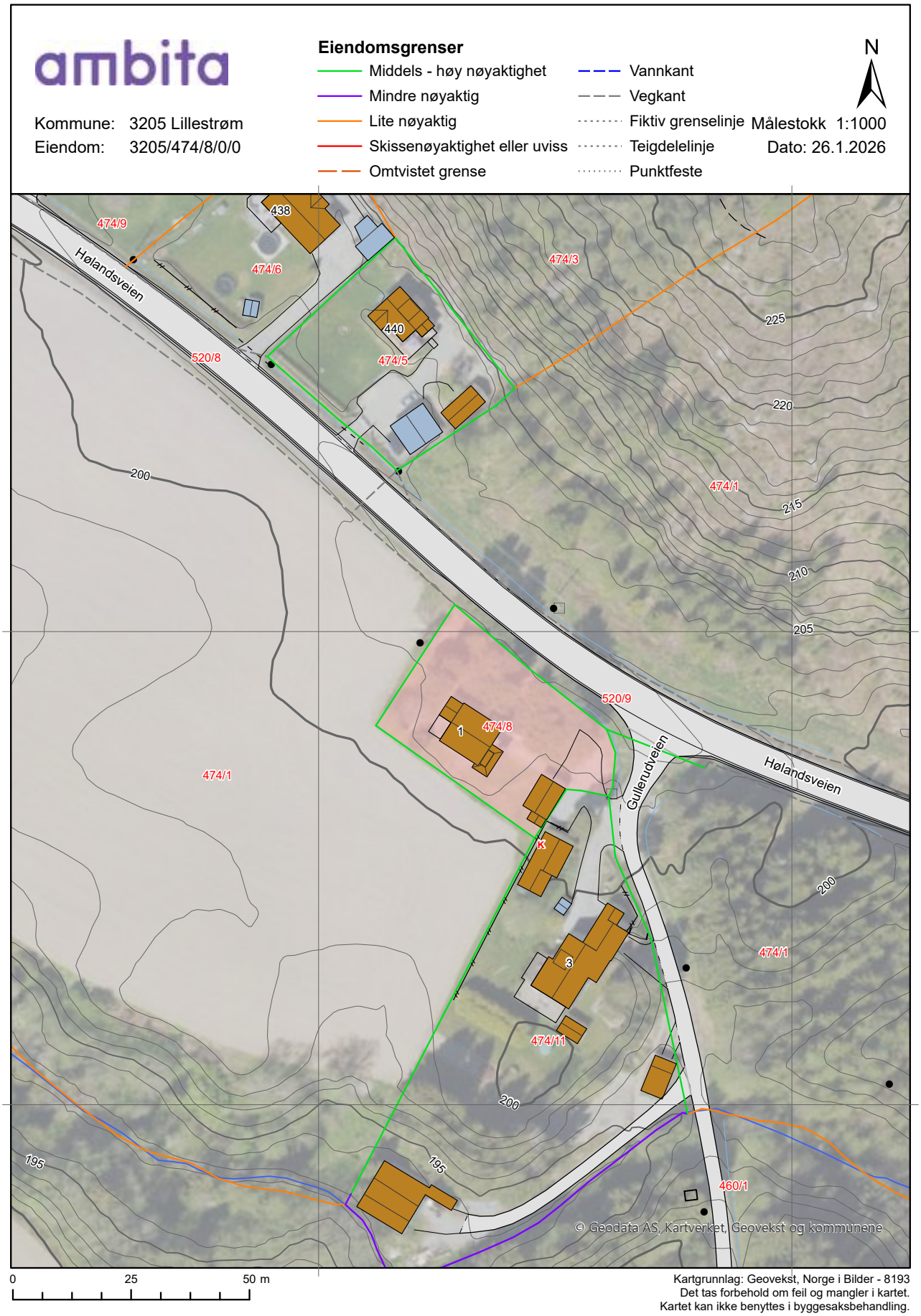
45,- til herredskassereren i Fet

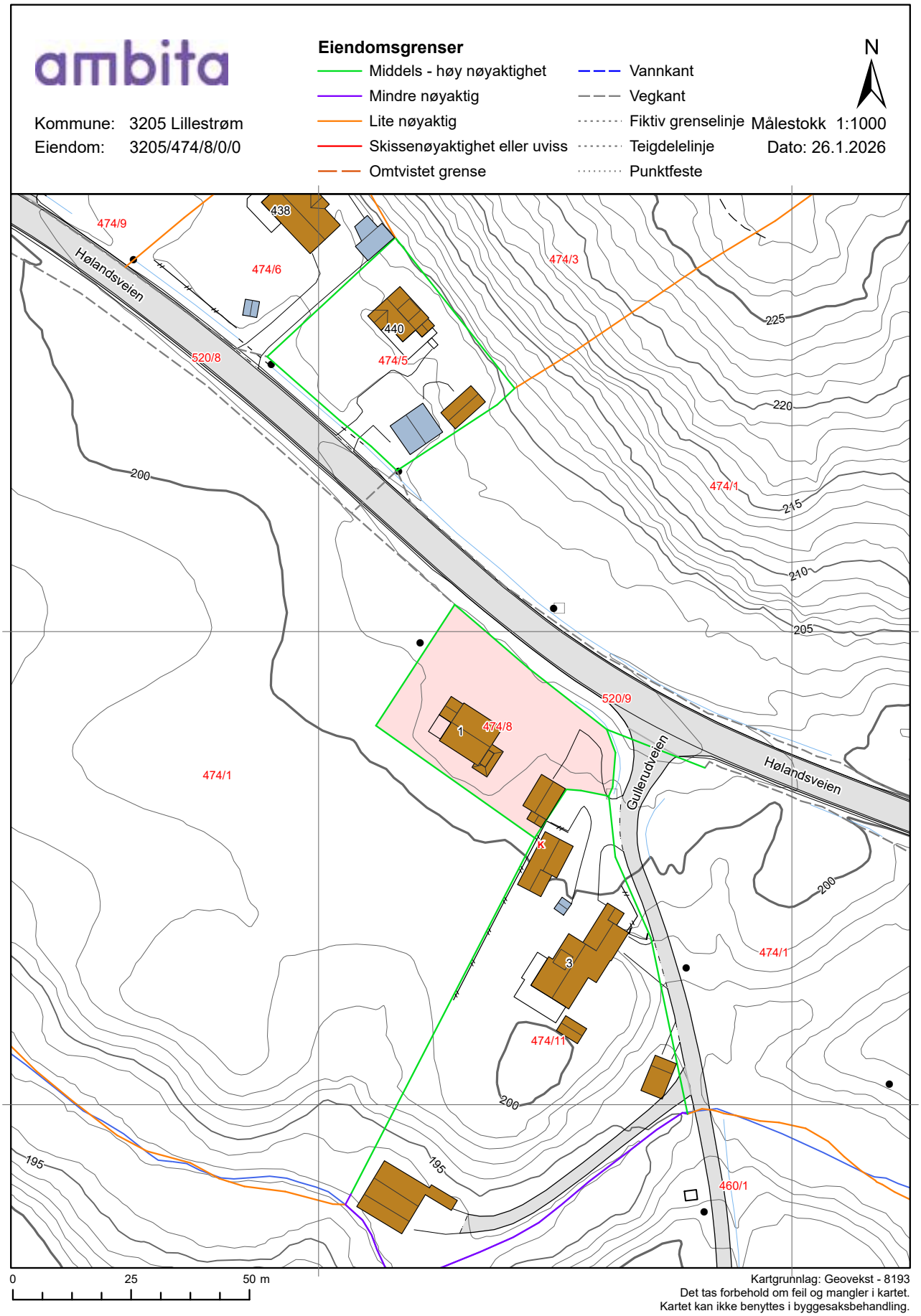
Fetsund 12.februar 1957

bygningssjef.


MOT NORD.
MOT VEST.
MOT ØST.
SPISESTUE
18 M².
KJØKKEN
16,50 M².
STUE
24 M².
GANG.
1. ETG.
STUE
14,50 M².
SOVEROM
KJØKKEN
GANG.
BAD
BALKON
2. ETG.
Approbert
Fet byggningsråd
SAK NR.
LEIF SCHATVET.
SKOGTVET.
MÅL 1:50.
JANUAR 1957.
REGISTRERT

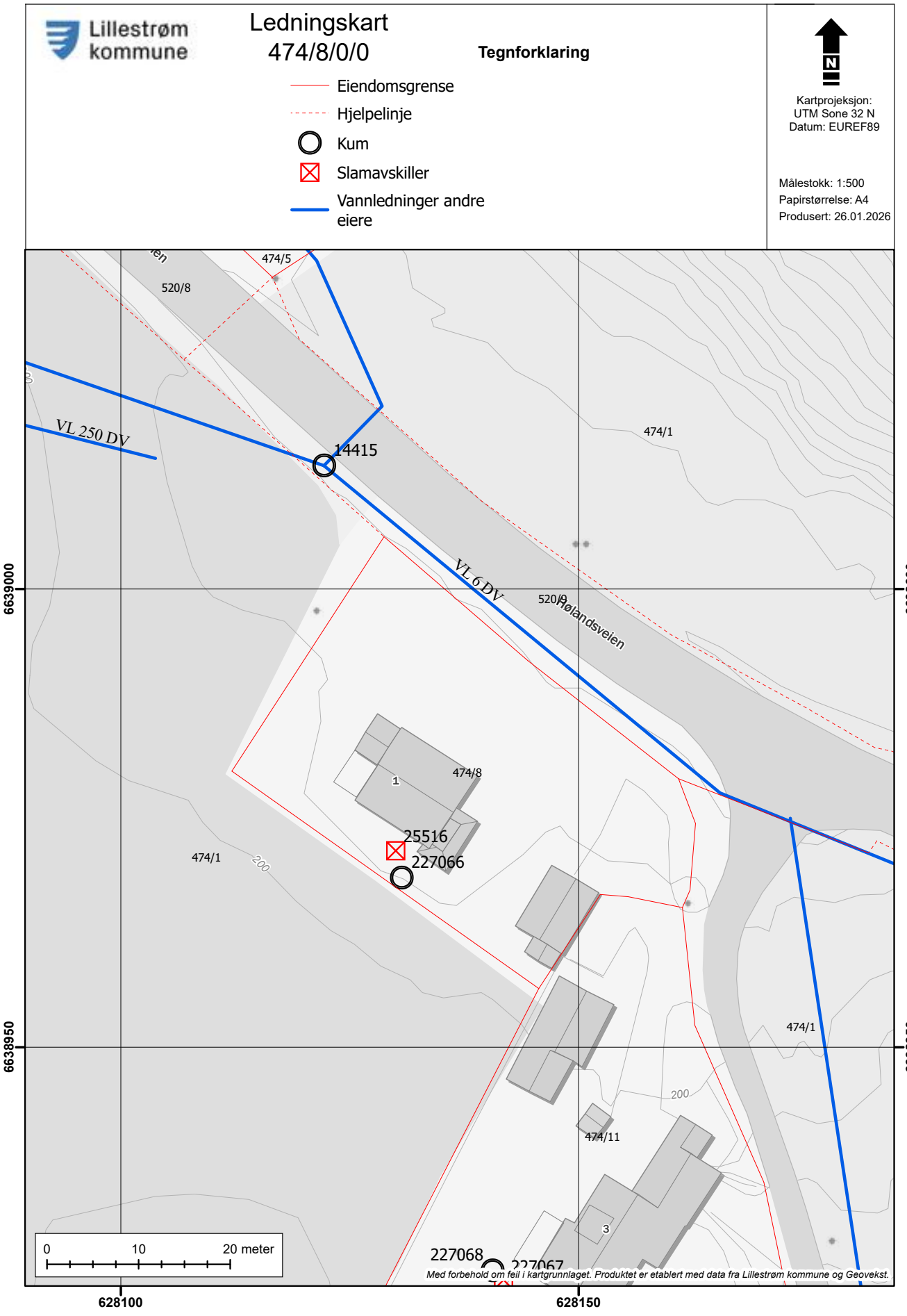

MOT SYD
SNITT.
BRYGGERHUS
GANG.
W.C.
KJELLER.
LEIF SCHATVET. FET.
GR.NR. BR.NR.
SKOGTVET.
MÅL. 1-50.
JANUAR 1957. Sigrid Tolberg.
SAK NR. 3
Reg nr. 24/57

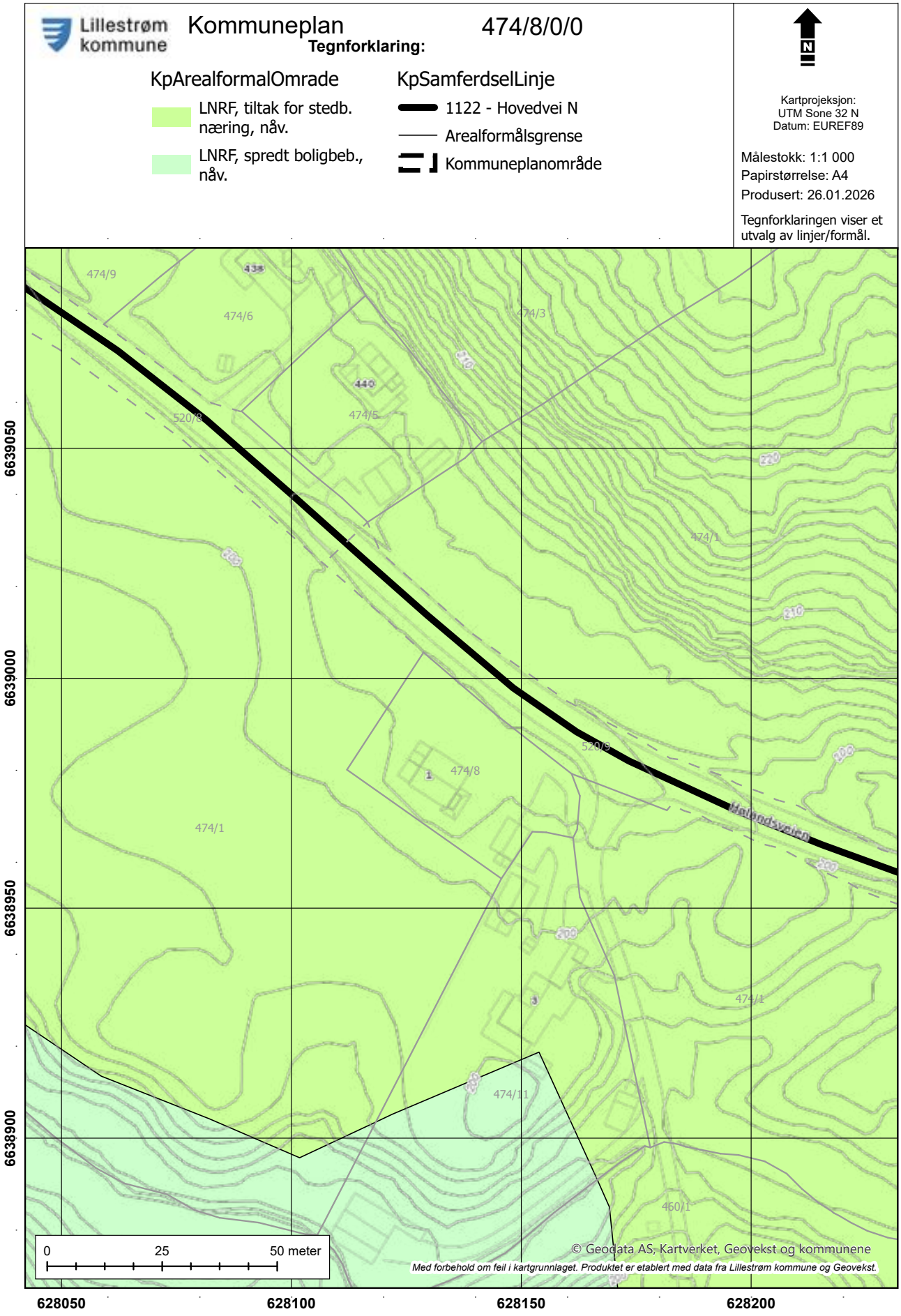

ambita
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/474/8/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 26.1.2026
Hølandsveien
Gullerudveien
474/9
438
474/6
474/3
440
474/5
520/8
225
220
200
474/1
215
210
205
520/9
474/8
1
K
3
474/11
460/1
195
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

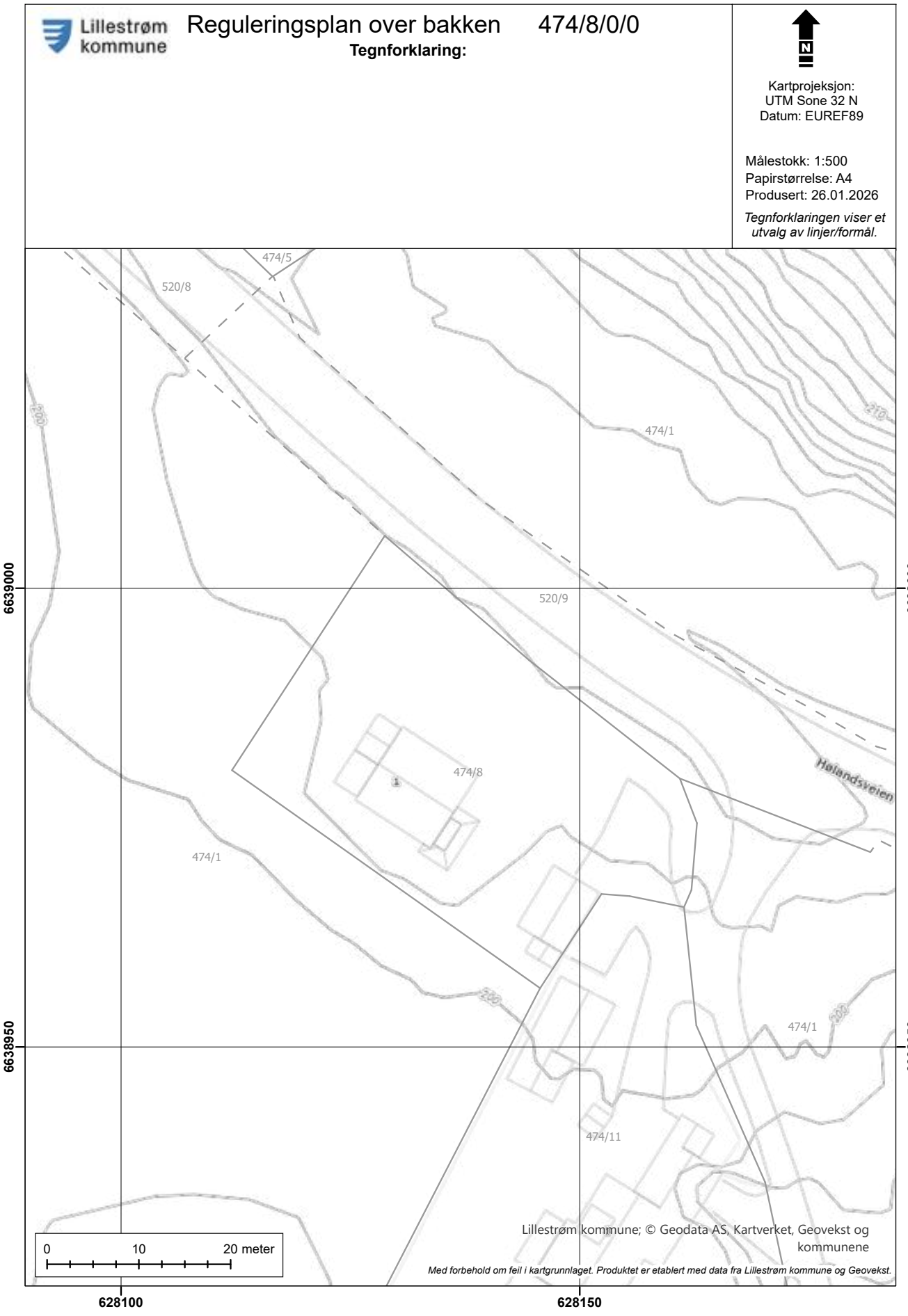

ambita
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/474/8/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 26.1.2026
Hølandsveien
Gullerudveien
474/9
474/6
474/3
474/5
474/1
474/8
474/11
520/8
520/9
460/1
438
440
1
3
K
225
220
215
210
205
200
195
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

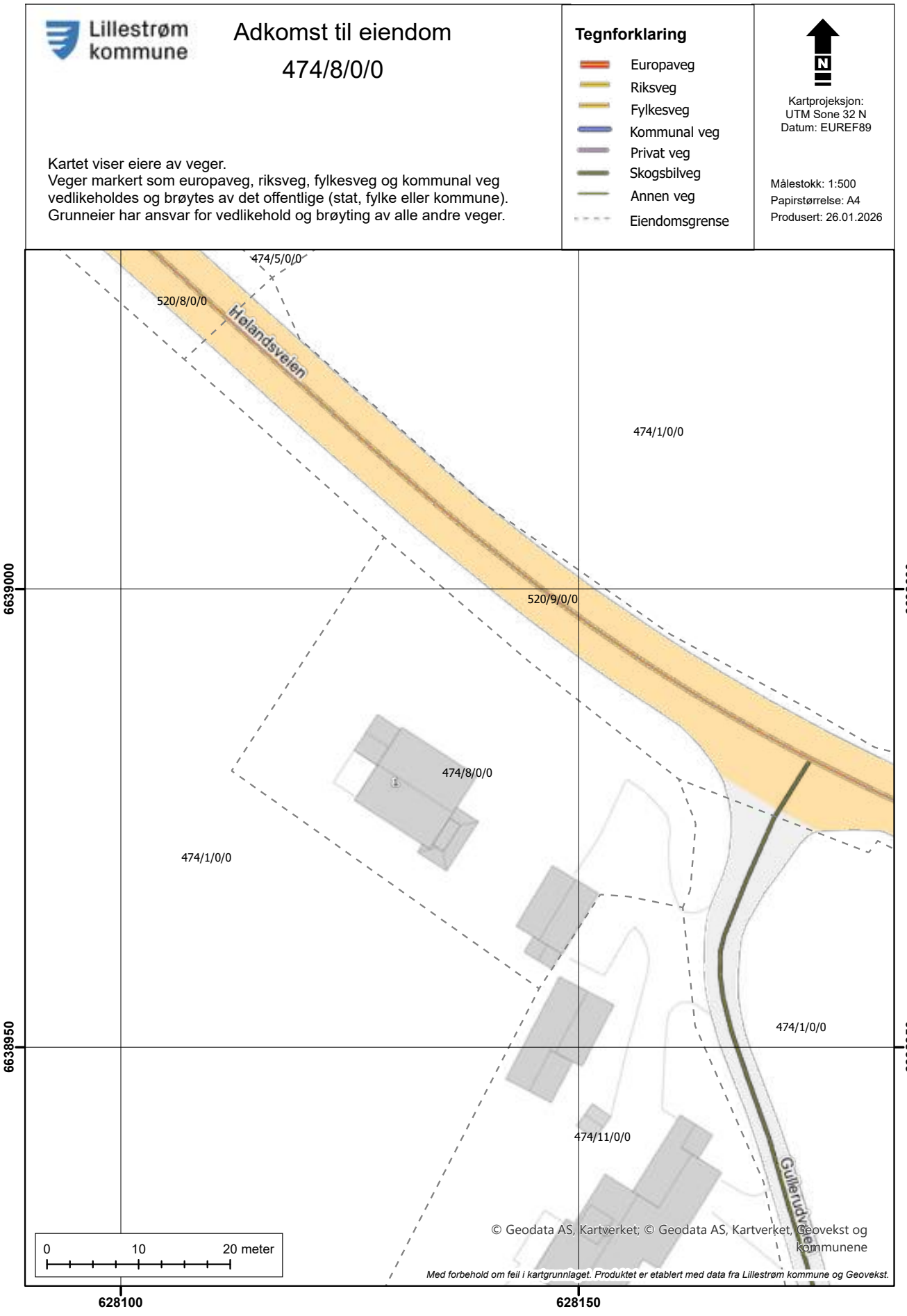
Tegnforklaring

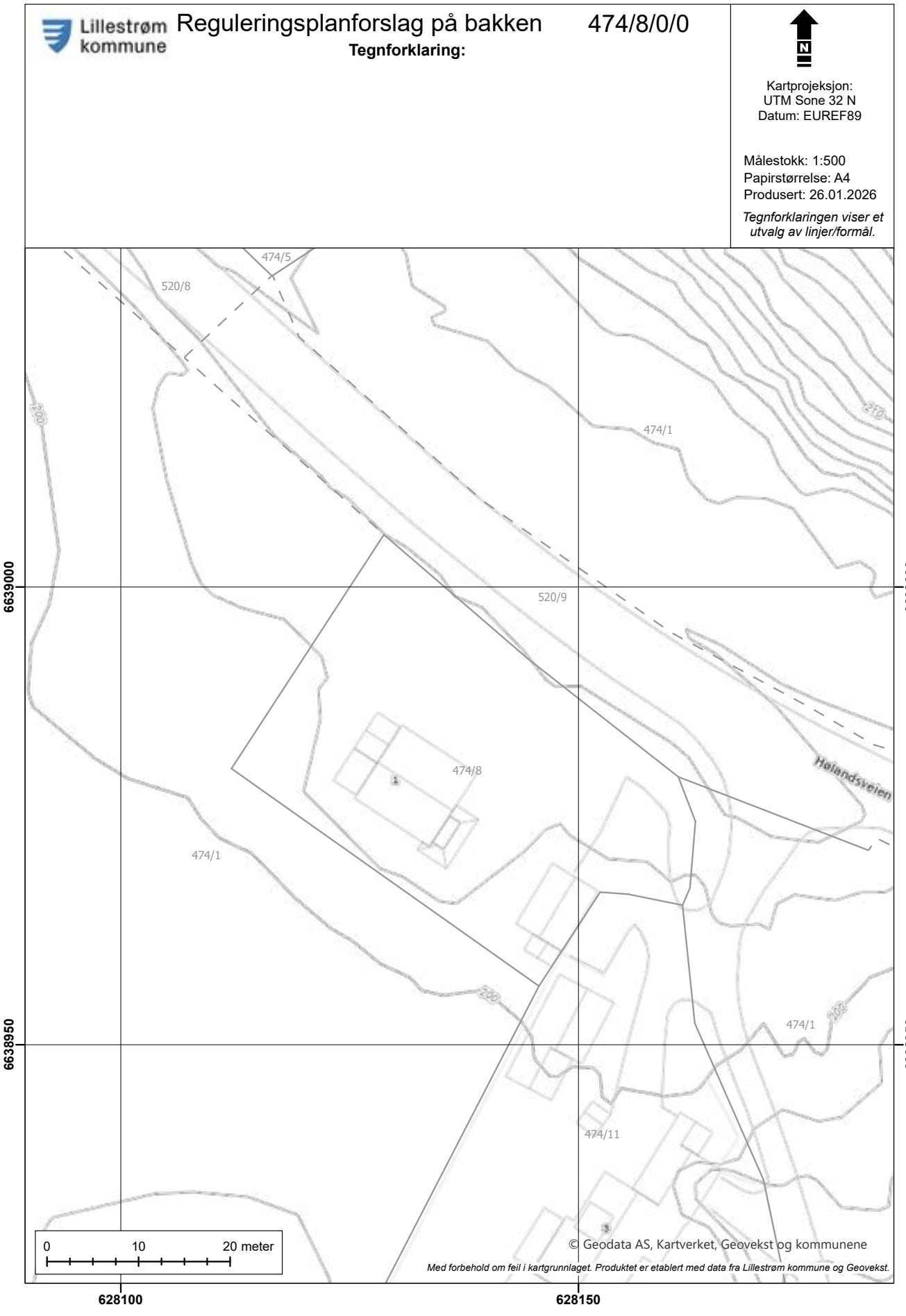


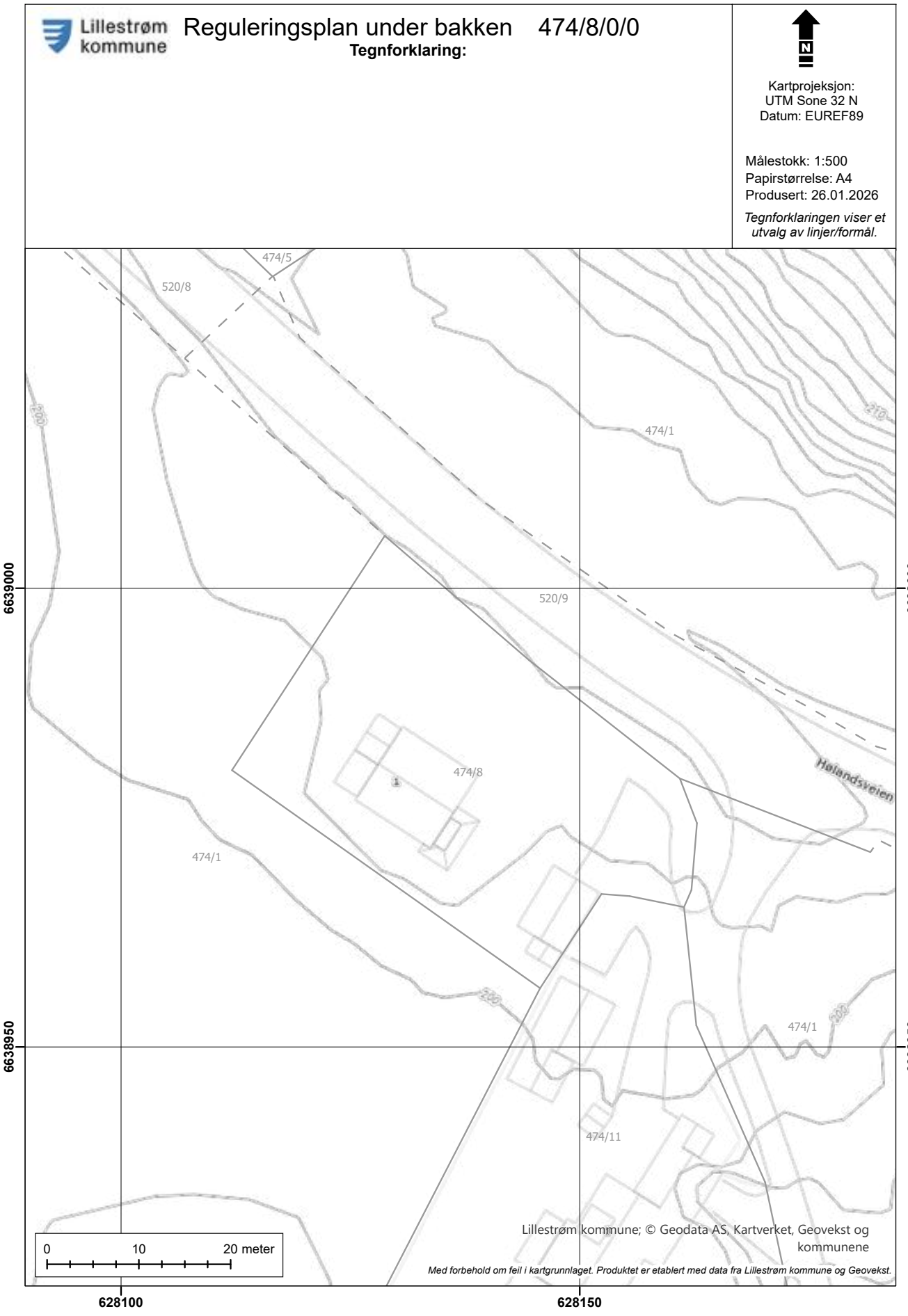

Lillestrøm kommune
Ledningskart
474/8/0/0
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Hjelpelinje
Kum
Slamavskiller
Vannledninger andre eiere
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.01.2026
474/5
520/8
VL 250 DV
14415
474/1
VL 6 DV
520/9
Hølandsveien
474/8
1
25516
227066
474/1
200
474/1
200
474/11
3
227068
227067
0
10
20 meter
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6639000
6638950
628100
628150


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
474/8/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
LNRF, spredt boligbeb., nåv.
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.01.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
474/9
474/6
474/3
474/5
474/1
474/8
474/11
520/8
520/9
Halandsveien
6639050
6639000
6638950
6638900
628050
628100
628150
628200
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan over bakken 474/8/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.01.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
474/5
520/8
474/1
520/9
474/8
Høilandsveien
474/1
474/1
474/11
6639000
6638950
628100
628150
0
10
20 meter
Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Adkomst til eiendom
474/8/0/0
Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.
Tegnforklaring
Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Skogsbilveg
Annen veg
Eiendomsgrense
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.01.2026
474/5/0/0
520/8/0/0
Frølandsveien
474/1/0/0
520/9/0/0
474/8/0/0
474/1/0/0
474/1/0/0
474/11/0/0
Gulletuddveien
6639000
6638950
628100
628150
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Reguleringsplanforslag på bakken
474/8/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.01.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
474/5
520/8
474/1
520/9
474/8
Høiandsveien
474/1
474/1
474/11
6639000
6638950
628100
628150
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan under bakken 474/8/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.01.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
474/5
520/8
474/1
520/9
474/8
Høilandsveien
474/1
474/1
474/11
6639000
6639000
6638950
6638950
628100
628150
0
10
20 meter
Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan 474/8/0/0

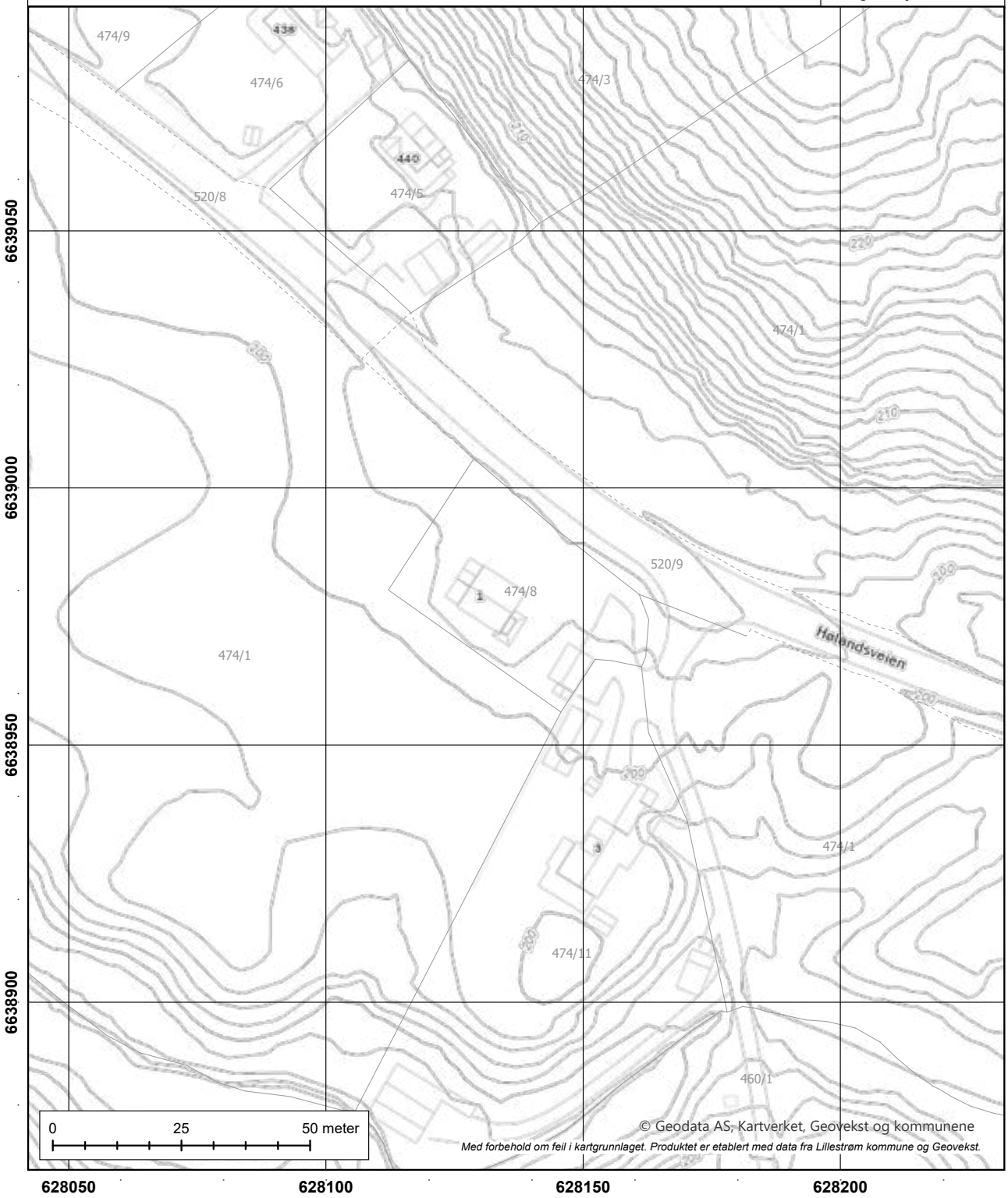
Tegnforklaring:

N

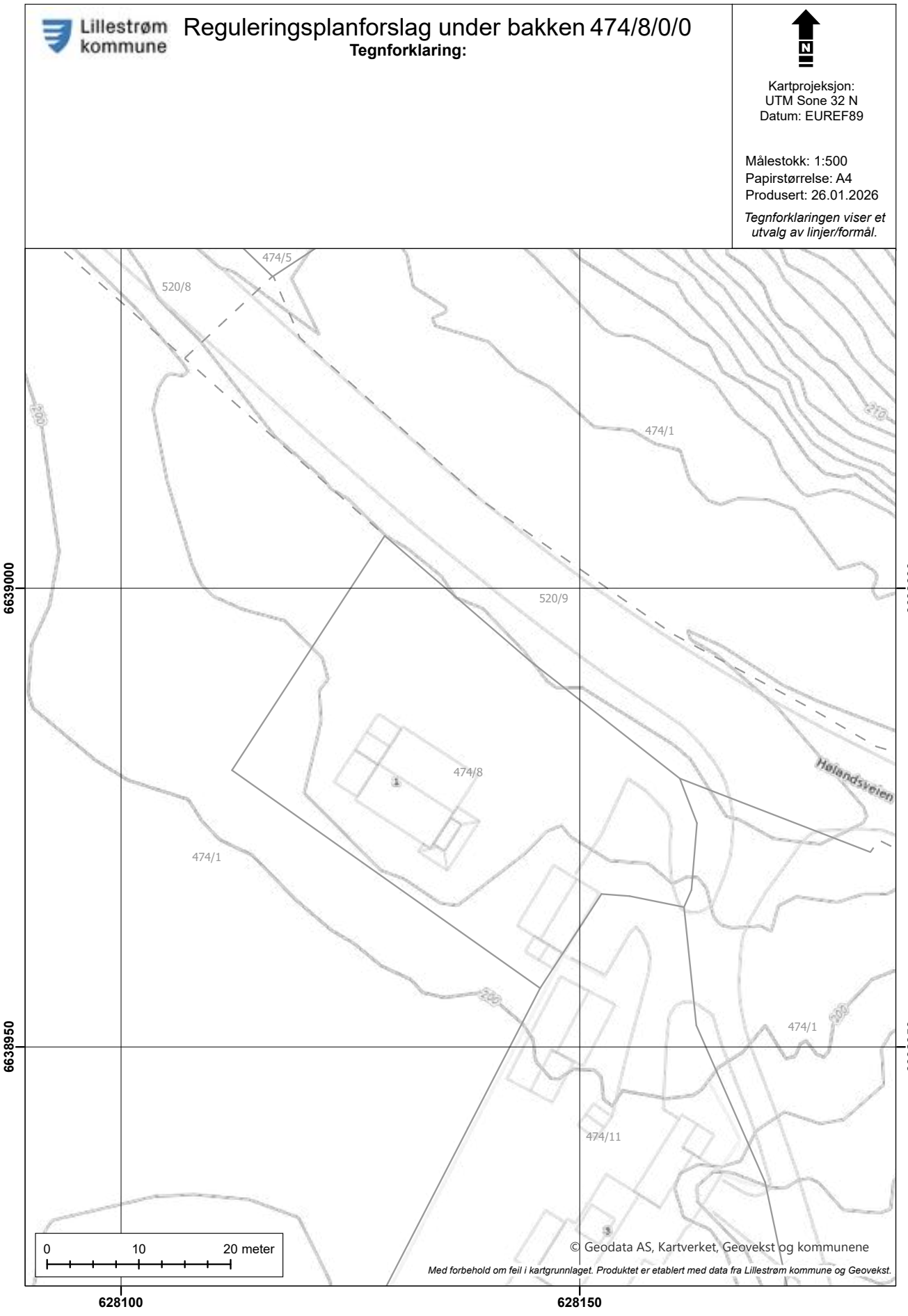
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

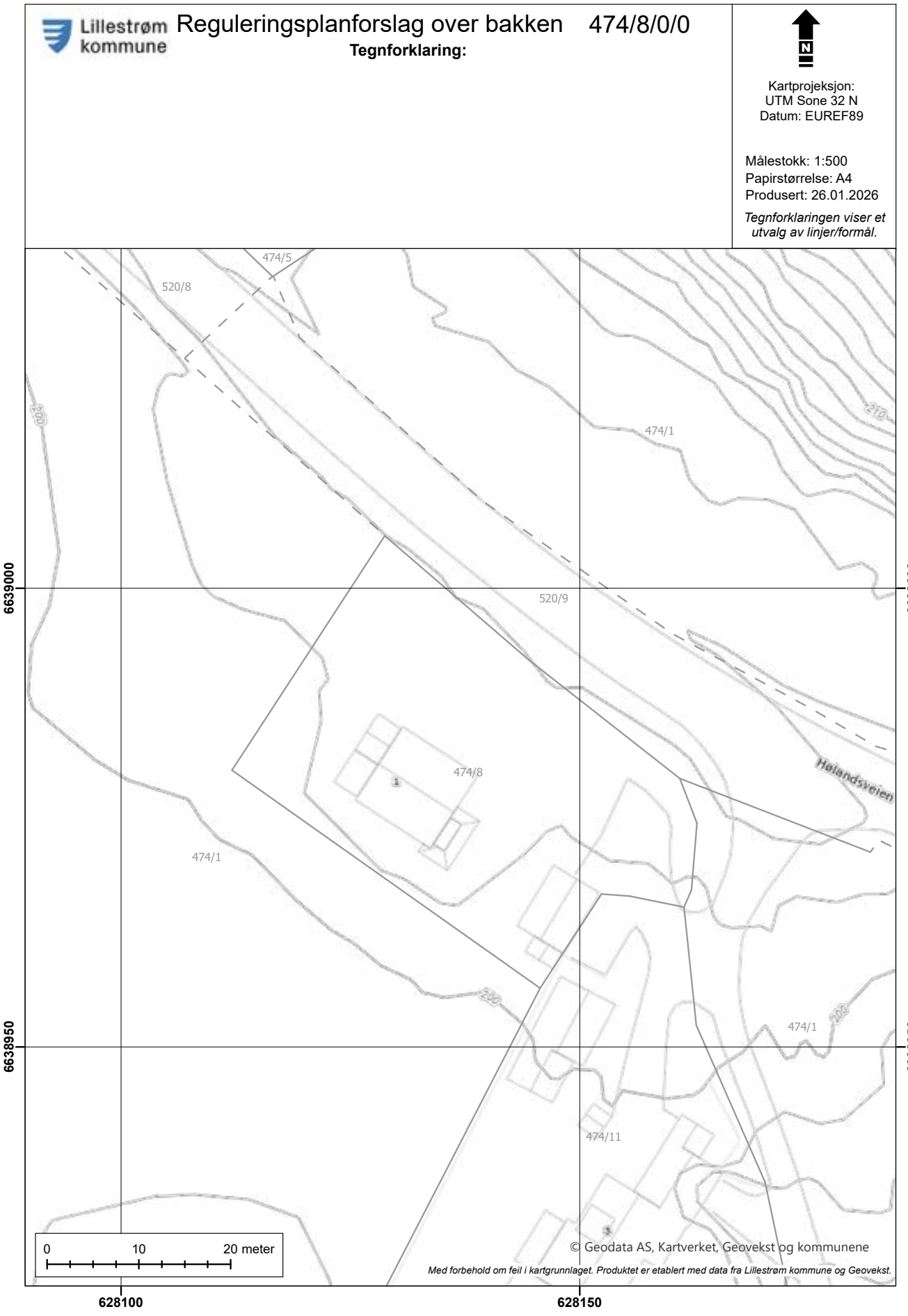
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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


Lillestrøm kommune
Reguleringsplanforslag under bakken 474/8/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.01.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
474/5
520/8
474/1
520/9
474/8
Høiandsveien
474/1
474/1
474/11
6639000
6639000
6638950
6638950
628100
628150
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Reguleringsplanforslag over bakken 474/8/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.01.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
474/5
520/8
474/1
520/9
474/8
Høiandsveien
474/1
474/1
474/11
6639000
6639000
6638950
6638950
0
10
20 meter
628100
628150
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 26.01.2026

Gullerudveien 1	474	8	0	0

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

Skjema nr. 66
Statens Vegvesen

Dagbok nr. 3311/M 54
Nes sorenskriverembete
3311 5/11-54

Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner ved offentlig veg.

(jfr. rundskriv fra Vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

Jnr. 2673/54.
Ark.nr. T.2.c.
PI/ID

ERKLÆRING

Undertegnede Leif Schatvet, søker herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne/ gjennom/langs med/

riks- veg nr. 45 ved (min) eiendom(men)[1])

"Skogtvedt", gnr. 74, bnr. 8 i Fet herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.[2]) Ledningen legges i frostfri dybde (1,60-2,0 m). Den föres fortrinsvis gjennom vegen ved boring. Må vegen oppgraves, legges ledningen i vareröor og dekkes med ca. 50 cm höyt jord- eller leirlag för gröften fylles med vegdekksmaterialer og stampes lagvis.

G a n den 21 - 10 - 54

Leif Schatvet
(Søkerens navn)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

G a n den 21 - 10 - 54

Leif Schatvet
(Hjemmelshaverens navn)

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Oversendes herr vegsjefen i Akershus, St. Olavsgt. 28/30, Oslo,
under henvisning til omstående. Til dekning av tinglysningsgebyr og porto vedlegges er
kr. 5,70 , samt kr./ //jfr. erklæringens pkt./ (garantibeløp)./
innbetalt på vegkontorets postgirokonto nr. 4020.

G a n den 21 - 1o - 54

Leif Schatvet
(Søkerens navn)

J-nr. 2673/54 Arkiv nr. T 2 c

Oversendes herr sorenskriveren i Nedre Romerike, Lillestrøm
Tillatelse som ovenfor nevnt er gitt herfra, hvorfor erklæringen bes tinglyst. Til dekning
av tinglysningsgebyr og returporto vedlegges kr. sendes kr. 5,7o over postgiro.
Erklæringen bes tinglyst snarest og returnert vegkontoret omgående.

Vegsjefen i Akershus

O s l o den 27. oktober 1954

J. N. Matzow

Oversendes herr vegtilsynsmann

herr vegoppsynsmann

søkeren, herr

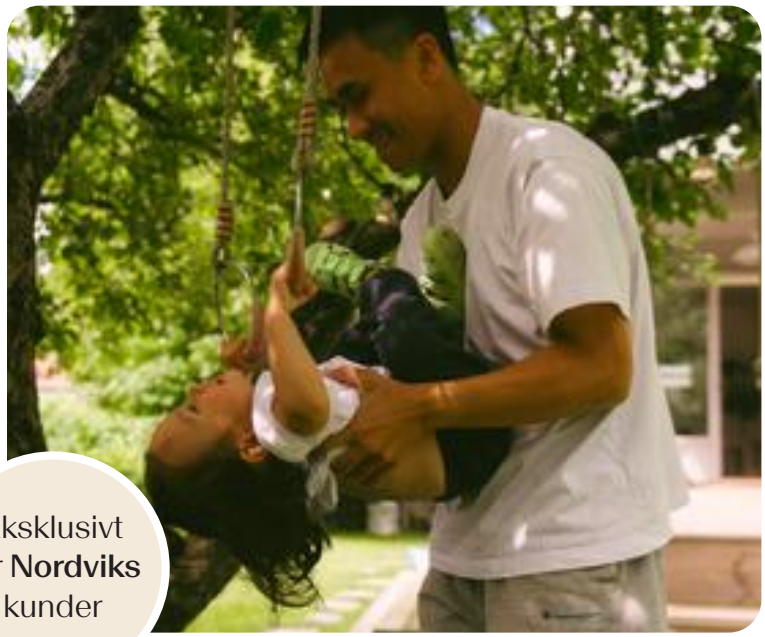
under henvisning til ovenstående, idet arbeidet kan settes igang så snart vegoppsynsmannen
er varslet og har gitt veiledning om arbeidets utførelse.

d. s.

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0443/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gullerudveien 1 1903 GAN
Matrikkel: Gnr 474, bnr 8 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Håvard A. Bjerke
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
h.bjerke@nordvikbolig.no
924 63 019



Nora Benedikte Haugen
Eiendomsmegler
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
n.haugen@nordvikbolig.no
418 41 289

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