



Jølsengata 25A



— Velkommen til

# Jølsengata 25A



# Lillestrøm – Vigernes

Unik, stor og velholdt halvpart m/unikt hobbyrom!  
Solrike uteplasser – Garasje – Idyllisk hage – Velkommen!

Prisantydning	7 500 000,-
Omkostninger	188 850,-
Totalpris	7 688 850,-
BRA-i	199 kvm
Totalt BRA	220 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1955
Megler	Håvard A. Bjerke
Telefon	924 63 019
E-post	<a href="mailto:h.bjerke@nordvikbolig.no">h.bjerke@nordvikbolig.no</a>
Megler 2	Nora Benedikte Haugen
Telefon	418 41 289
E-post	<a href="mailto:n.haugen@nordvikbolig.no">n.haugen@nordvikbolig.no</a>







## Kort fortalt

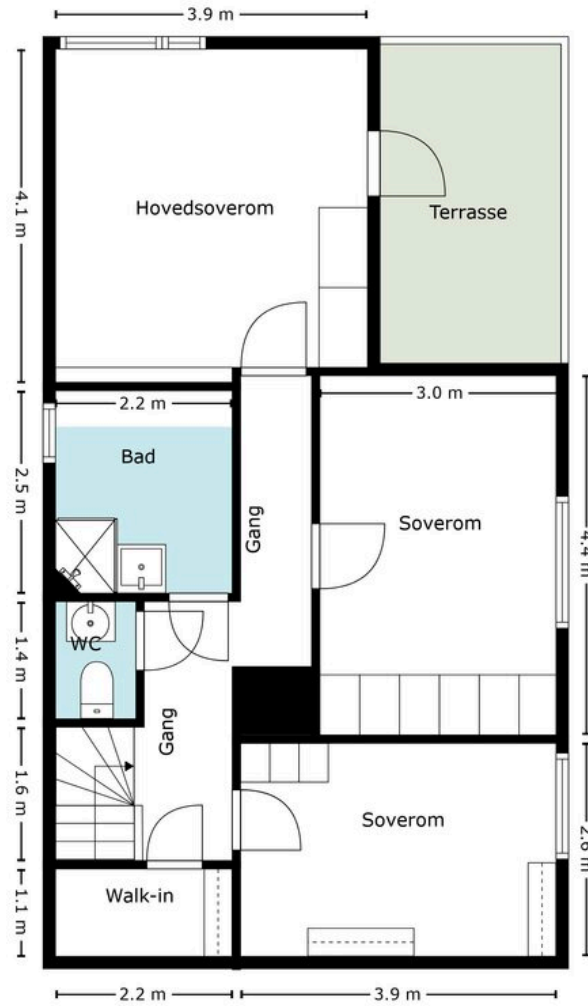
- Jølsengata 25A er en stor og moderne halvpart over tre plan – perfekt for den aktive familien. Boligen har familievennlig beliggenhet i en gate uten gjennomgangstrafikk, og et innbydende uteområde hvor små og fribente kan leke trygt. Her er det stor, usjenert hage, solrikt markterrasse og takterrasse. I 2008 ble boligen omfattende oppgradert, bl.a. med en tilbygd garasje.
- Unik og stor halvpart av tomannsbolig.
- Fantastisk hobbyrom.
- Betydelig oppgradert i 2008-2010.
- Nyere drenering.
- Solrikt og usjenert uteområde.
- 2 terrasser og stor hage.
- Lekkert og velutstyrt kjøkken.
- Romsig spisestue med store vinduer
- To bad, ett toalettrom og infrarød badstue.
- Integrert Boseanlegg.
- Garasje.
- Meget barnevennlig beliggenhet.

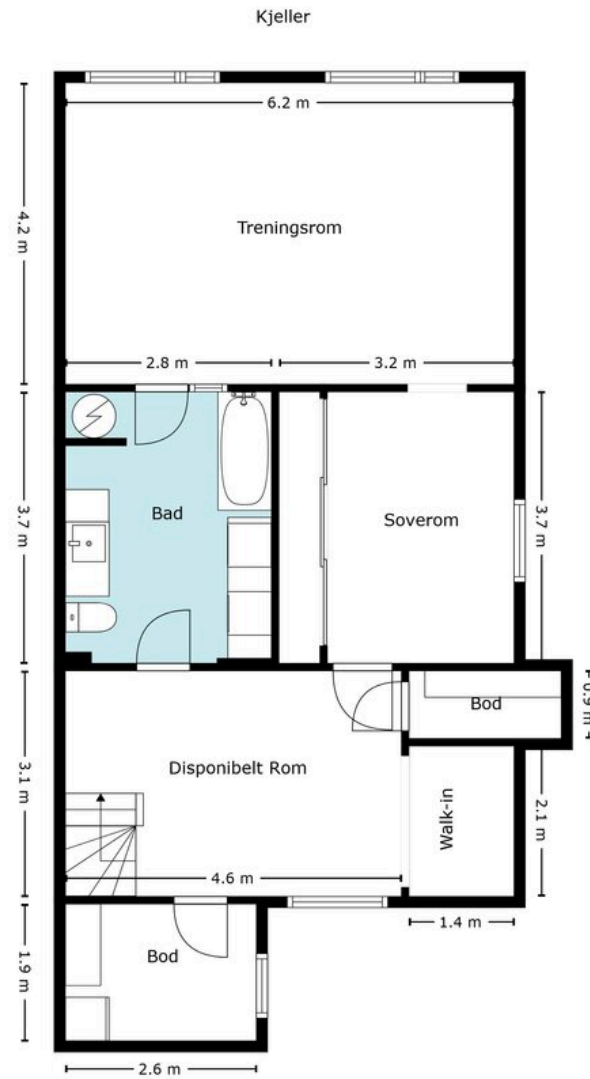
# Arealer og innhold

		Beskrivelse	
BRA-i:	199 kvm		Underetasje:
BRA-e:	21 kvm		BRA-i: 72 kvm. Bod 1, Disponibelt rom 2, Bad, Disponibelt rom 1, Trimrom, Bod 2.
Totalt BRA:	220 kvm		Total BRA: 72 kvm.
TBA:	32 kvm		1. etasje:
			BRA-i: 73 kvm. Kjøkken, Spisestue, Stue, Gang, Vindfang.
			BRA-e: 21 kvm. Garasje, Bod.
			Total BRA: 94 kvm.
			TBA: 23 kvm.
			2. etasje:
			BRA-i: 54 kvm. Gang, Soverom 1, Toalettrom, Bad, Soverom 2, Soverom 3.
			Total BRA: 54 kvm.
			TBA: 9 kvm.



2. Etasje







Informasjon

Jølsengata 25A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

60-0124/25

### Boligtype

Tomannsbolig

### Adresse og betegnelse

Jølsengata 25A, 2004 LILLESTRØM

Gnr 81, bnr 1406 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

### Selger

Beathe Selvåg

### Kjøpesum og omkostninger

7 500 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

187 500,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
188 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

208 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
7 688 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

7 708 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår

1955

### Etasje

3

### Antall soverom

3

### Arealer

BRA-i: 199 kvm

BRA-e: 21 kvm

Totalt BRA: 220 kvm

TBA: 23 kvm

### Beskrivelse:

Underetasje:

BRA-i: 72 kvm. Bod 1, Disponibelt rom 2, Bad, Disponibelt rom 1, Trimrom, Bod 2.

Total BRA: 72 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 73 kvm. Kjøkken, Spisestue, Stue, Gang, Vindfang.

BRA-e: 21 kvm. Garasje, Bod.

Total BRA: 94 kvm.

TBA: 23 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 54 kvm. Gang, Soverom 1, Toalettrom, Bad, Soverom 2, Soverom 3.

Total BRA: 54 kvm.

TBA: 9 kvm.

### Innhold

1. etasje: Entré, gang, stue, spisestue og kjøkken.

2. etasje: 2 ganger, bad, wc-rom, 3 soverom og garderobesrom.

Kjeller: 2 innredede rom, treningsrom, bad/wc/vaskerom og 2 boder.

Annet: Integrrert garasje m/bod.

### Standard

#### Entré

Fra gårdsplassen er det skiferbelagt trapp opp til et overbygd inngangsparti med innfelt belysning. En sort ytterdør med glassfelt og sidevindu fører inn i en stor entré med ekstra god takhøyde. Entreen har brune gulvfliser og varme som tørker raskt opp etter vått yttertøy. Veggene er hvitmalt og langs den ene er det dobbelt garderobeskap med speilfronter, samt åpen garderobestamme med hyller og skuffer.

#### Stue og spisestue

Hovedplanet byr på en imponerende stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning, preget av moderne design, store vindusflater og gjennomgående lysinnslipp. Det som virkelig skiller dette allrommet fra mengden, er galleriet mot underetasjen – et spektakulært, dobbelthøyt rom med klatrevegg, basketballkurv og turnringer.

Her får du et eget treningsområde som både inspirerer til aktivitet og fungerer som et dynamisk midtpunkt i boligen.

Stuen har enstavs laminatgulv, slette, hvitmalt vegger og listefri overgang til himling med både downlights og høyttalere. Kjøkkenet er plassert mellom stuen og spisestuen, og knytter rommene sammen til et sosialt allrom for matlaging, hyggelige samtaler og avslapning. Sofasonen har innsatspeis for varme og kos gjennom vinteren.

#### Kjøkken

Kjøkkenet har velutstyrt innredning fra 2010 med særegent og lekkert design. Innredningen består av høyskap med oransje høyglansfronter og en hvit halvøy med sitteplass for to. Halvøyen har også skuffer, planlimt oppvaskkum, integrert koketopp og opplegg for oppvaskmaskin. I høyskapene er det integrert stekeovn og mikrobølgeovn i fin arbeidshøyde, samt et stort kjøleskap.

#### Treningsrom

Boligens kjelleretasje byr på en unik og gjennomført treningssone som virkelig skiller seg ut. Her er det høyt under taket og store vinduer som slipper inn godt med dagslys fra to etasjer. Rommet er utstyrt med klatrevegg, basketballkurv, turnringer og mykt gulvbelegg, samt en tykk matte for sikkerhet. I et annet kjellerrom er det badstue – perfekt etter en aktiv økt.

#### Bad/wc/vaskerom

Boligen har to bad og et toalettrom, hvor sistnevnte har flislagt gulv, beigemalte vegger, vegghengt toalett, dobbelt speilskap og servantskap med håndvask. Det ene badet ligger i andre etasje, vegg-i-vegg med toalettrommet, og har godt utnyttet areal. Badet har dusjkabinett, to plassbygde hyller, elektrisk håndkletørker og skuffemøblement med heldekkende servant. Over servanten er

det dobbelt speilskap med lys.

#### Bad 2

Hovedbadet ligger i kjelleren og har både badekar, vegghengt toalett og egen vaskesone. I vaskesonen er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og over er det benkeplate, samt to vegghengte tørkestativ. Øvrig innredning har røde høyglansfronter og består av et høyskap, skuffemøblement med heldekkende servant og speil. Videre har badet flislagte overflater, varme i gulvet og downlights i himlingen.

#### Soverom og garderobe

Boligen har tre gode soverom i andre etasje med lyse overflater og store vinduer. Hovedsoverommet skiller seg ut med downlights, sort skyvedørgarderobe og utgang til takterrassen. De andre soverommene har plassbygde garderobeskap, og det er for øvrig oppbevaringsplass i et garderoberom i samme etasje. Videre har boligen to kjellerboder og en bod i garasjen.

#### Parkering

Boligen har gode parkeringsmuligheter med tilbygd garasje og plass til 2-3 biler på gårdsplassen. Parkering utenfor egen eiendom er etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### Modernisering og påkostninger

Betydelig oppgradert i perioden 2008-2010:

Nytt tak, ny fasade/murpuss, drenering, ny inngangsdør, ny garasje med bod.  
Nytt kjøkken, bad i kjeller og bad i 2. etg.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter

oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Svar: Ja, faglært. Badrom i kjeller ble pusset opp i sin helhet i 2008. Pigget opp, lagt membran med sluk og tettesjikt, flislagt, ny innredning, badekar med dusj og toalett. Badrom og toalett i 2. etasje, ble pusset opp, lagt ny membran, sluk med tettesjikt, varmekabler, nye fliser, satt inn dusjkabinett og ny badromsinnredning.

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

Svar: Ja, faglært. Dette ble gjort ifm oppussing i 2008.

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?

Svar: Ja, faglært. Ny takstein, satt inn dører i peisovn, murpusset på nytt hele fasaden på hele huset, bygget garasje med hems og bod, elektrisk dør, lagt belegningsstein som terrasse bak huset. 2008.

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

Svar: Ja, faglært. Huset ble drenert i sin helhet i 2008.

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

Svar: Ja, faglært. Det foreligger samsvarserklæring. : Det ble byttet til oppdatert sikringssskap når påbudet om dette kom. Det ble lagt inn ny kurs til elbil lader i 2018. Lader installert i garasjen.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Svar: Ja, iallefall i 2008/09 ifm totalrenovering av huset.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Svar: Ja, faglært. : El bilallader er satt opp inne i garasjen. Mener det var 2018. Har papirer på dette.

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.?

Svar: Ja, faglært. I 2008 endret fasade, bygget ut større inngangsparti ( 2 etasjer),samt påbygg bak ( 3 etasjer ; kjellerom, stue, soverom med balkong).Drenert, lagt nytt tak. Ny inngangsdør. Hadde murer som byggherre, samt tømrerfirma til endel av jobbene.

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

Svar: Nei. : Har felles hovedkran i min bolig, som gjelder også for den andre boligen i huset 25B, Vi har avtale om å dele vannutgifter på 2, skriftlig. De kommer til å sette opp egen kran i nærmeste fremtid.

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

Svar: Ja. Huset hadde oljetank og fyring, noe som ble avsluttet og tatt bort ifm totalrenovering i 2008.

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

Svar: Ja. Jeg mener målingen ble utført i begynnelsen av 2000 tallet. Men er ikke

helt sikker.

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)

Svar: Ja. Det var noe vann i yttervegg mot hage i kjeller i fjor sommer. Dette ble fulgt opp av forsikringsselskap, som mente det bare skulle tørkes. Det er murvegger og murgulv med vamekabler og gummigulvbelegg. Ikke hatt noe mer vann etter dette.

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?

Svar: Hovedstoppekranen til begge boligene i huset( 25a og 25b), ligger i min del av huset. Naboene har planer om å sette inn egen kran.

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

### Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

### Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold

som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligen er etablert med grunnmur av betong. Veggkonstruksjon av mur- og betong, Utvendig forblendet med murpuss. Taket er et saltak tekket med takstein. Etasjeskiller av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Takterrasse: Flere fliser har hulrom under som følge av manglende vedheft til under fliser. Dette kommer også frem av riss i flisfuger.
- Innvendig > Overflater: Det registreres knirk i gulvoverflater. Dette kan trolig skyldes underlaget og etasjeskille.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Utover dette registreres det nedbøy i etasjeskille i gangen i 2. etasje.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendig > Innvendige dører: Det registreres slitasje på enkelte dører.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Elektrisk skjult og åpent anlegg med automatsikringer.

- Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spyleknapp til toalett er løst.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til

gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler rekkverk ved trapp til kjeller. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

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

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Vaskemaskin
- Tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

### Energi og oppvarming

#### Energimerking

G - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Oppvarming er hovedsakelig elektrisk, supplert med innsatspeis i stuen. Det er stedvis plasserte panelovner, gulvvarme i entré, stue, kjøkken, spisestue, hobbyrom og på våtrommene. Varmtvann er fra en 200 liters bereder som var ny i 2008. På samme tid ble vannrørene skiftet ut, og to år senere fikk boligen nye avløpsrør. Videre er boligen utstyrt med avtrekk fra våtrom og kjøkken, samt naturlig ventilasjon i øvrige rom. Sikringsskapet har automatsikringer.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 21 000 kWh. Dette vil kunne variere fra husstand til husstand.

### Økonomi

#### Kommunale avgifter

Kr 21 193,-pr. 2025

Det foreligger prognose på kommunale avgifter for inneværende år pålydende kr 21 193,-. Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og feie- og tilsynsgebyr. Det ble fakturert kr 25 383,- i kommunale avgifter i 2024.

#### Andre utgifter

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

#### Eiendomsskatt

Kr 2 074,- pr. 01.01.2025

#### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 651 972,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 607 887,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Forsikring

Fremtind

Polisenr: 29575936

### TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber fra Telia til kr 699,- per måned.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 338 kvm (Eiertomt)

Boligen har et solrikt og innbydende uteområde mot sør, som gir ypperlige rammer for lek, avslapning og sosiale sammenkomster – både med familie, venner og firbente. Hagen er stor og velstelt, omkranset av hekk og gjerde for ekstra privatliv. Her er det rikelig med plass til trampoline, huskestativ, ballspill og annet som gleder små og store.

Utenfor spisestuen ligger en markterrasse på ca. 23 kvm med adkomst via en skiferbelagt trapp. Markterrassen har dekke av belegningsstein og en bred markise for behagelig skygge på de varmeste dagene. I tillegg har boligen en flott takterrasse på ca. 9 kvm, hvor solen kan nytes fra tidlig ettermiddag og helt til solnedgang. Herfra er det også langstrakt utsikt mot skogkledd landskap.

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Jølsengata 25A ligger i et rolig, hyggelig og barnevennlig boligområde på Vigernes - i et tilbaketrukket strøk, uten gjennomkjøring og likevel med korte avstander til skoler, offentlig kommunikasjon, rekreasjonsområder og byens fasiliteter!

Fra eiendommen er det gangavstand til Vigernes skole og Kjeller ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. Lillestrøm og Skedsmo Videregående, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Kun 10 min gange til Lillestrøm stasjon. Hurtigtog/flytog fra Lillestrøm til Oslo S/Oslo Lufthavn har en reisetid på ca. 12 min. Med bil fra boligen tar det ca. 7 min til Strømmen, 11 min til Lørenskog, 22 min til Oslo S og 26 min til Oslo lufthavn.

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

I tillegg til kjøpesenter og koselige handlegater har Lillestrøm et flott kulturhus,

moderne kino og et mangfold av restauranter, kafeer og uteplasser. På kulturfronten står Lillestrøm for store nysatsinger og kan by på et fristende utvalg av shopping og små spesialbutikker. På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger. Byfesten er et av årets høydepunkt – da kryr sentrum av mennesker, mens kjente musikere underholder fra de mange scenene. Fra boligen er det også gangavstand til Åråsen fotballstadion. Litt bortenfor finner du koselige Sørums gård, Oksefjellet, fine turstier og Lillestrøm golfklubb.

Nebbusvollen Friluftsbad ligger ved Nitelva og er byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m. I samme område finner du flotte tur- og rekreasjonsområder, samt opplyste stier. Lillestrøm satser stort på kunst og kultur, og det er utplassert flere statuer og andre kunstverk langs stiene.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 02.02.55.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger for øvrig ferdigattest - tilbygg/påbygg datert 03.11.13, og ferdigattest for bygningstekniske installasjoner -reparasjon av pipe datert 19.05.22.

Rommet som i dag benyttes som soverom i kjelleretasjen oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som soverom. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring.

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

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til samme formål, og friområde - nåværende. Det er ingen reguleringsplan eller reguleringsplanforslag som berører eiendommen p.t.

I henhold til DOK-analyse av Lillestrøm kommune fremkommer det at boligen ligger i et område med stor mulighet for marin leire. Det er mottatt temakart i forbindelse med marin grense, eiendommen ligger under marin grense. Temakart for støyforurensning viser at nærliggende områder har rød og gul støysone, men dette berører ikke eiendommen. Aktsomhetskartet for flom viser at eiendommen berøres av et potensielt flomfareområde. DOK-analyse kan man få tilsendt ved henvendelse til megler.

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

### 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:

3205/81/1406:

07.12.1953 - Dokumentnr: 106710 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

18.02.1955 - Dokumentnr: 101362 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1571

09.07.1955 - Dokumentnr: 103364 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1951 - Dokumentnr: 1272 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:81 Bnr:725

05.03.1955 - Dokumentnr: 1107 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1571

01.01.2020 - Dokumentnr: 1567805 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:1406

01.01.2024 - Dokumentnr: 188571 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:1406

15.04.1953 - Dokumentnr: 101729 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1407 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1407 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1955 - Dokumentnr: 101563 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1571

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 81/725 i Lillestrøm kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av rettighetene.

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

#### 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 overtakelsen.

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

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

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

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

### Betalingsbetingelser

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

### Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at

handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 000,-

Grunnpakke Hus kr. 14 900,-

Markedspakke Basis kr. 21 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 12 990,-

Visningshonorar/overtagelsehonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Samlet skal selger betale kr. 136 280,- 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 13. mai 2025

### Megler

Håvard A. Bjerke, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 92463019

### Megler 2

Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 41841289

### Meglerforetaket

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



Vedlegg

# Jølsengata 25A

# Jølsengata 25A

Nabolaget Sørumparken/St. Sunnivas plass - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

<b>Vigernes skole (1-7 kl.)</b> 579 elever, 23 klasser	<b>8 min</b> 🚶 0.5 km
<b>Volla skole (1-7 kl.)</b> 448 elever, 21 klasser	<b>24 min</b> 🚶 1.7 km
<b>Kjeller skole (1-10 kl.)</b> 745 elever, 33 klasser	<b>7 min</b> 🚗 3.4 km
<b>Sophie Radich skole (8-10 kl.)</b> 503 elever, 27 klasser	<b>8 min</b> 🚗 3.2 km
<b>Stav skole (8-10 kl.)</b> 417 elever, 15 klasser	<b>11 min</b> 🚗 4.9 km
<b>Lillestrøm videregående skole</b> 800 elever, 34 klasser	<b>20 min</b> 🚶 1.5 km
<b>Skedsmo videregående skole</b> 1000 elever	<b>28 min</b> 🚶 2 km

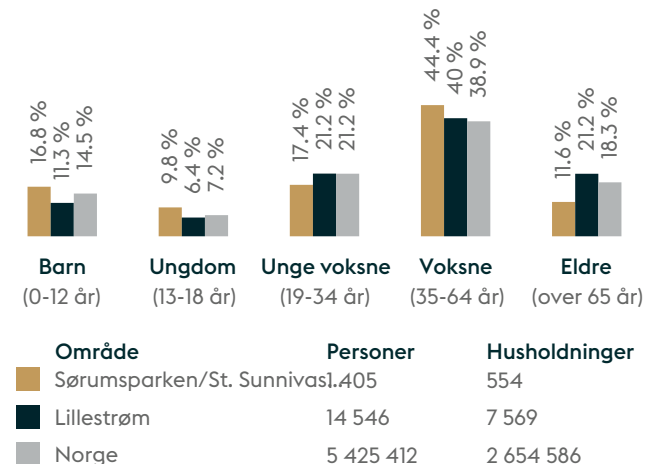
## Offentlig transport

<b>Roald Amundsens gate</b> Linje 320, 470, 480, 490	<b>5 min</b> 🚶 0.4 km
<b>Lillestrøm stasjon</b> Totalt 10 ulike linjer	<b>22 min</b> 🚶 1.5 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>27 min</b> 🚗 26.9 km
<b>Oslo Gardermoen</b>	<b>29 min</b> 🚗

## Barnehager

<b>Lillestrøm barnehage (1-5 år)</b> 99 barn	<b>10 min</b> 🚶 0.7 km
<b>Måsan barnehage (1-5 år)</b> 54 barn	<b>16 min</b> 🚶 1.2 km
<b>Lillehagen Fus barnehage (1-5 ...)</b> 82 barn	<b>17 min</b> 🚶 1.2 km

## Aldersfordeling



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

## Sport

⊕ Vigernes skole	10 min	↗
⊕ Åråsen stadion - gressbane (ho...	11 min	↗
🚶 EVO Lillestrøm	15 min	↗
🚶 Sterkere Trening	19 min	↗

«Et meget pent boligområde, som er skjermet for trafikk, men fortsatt i nærheten til sentrum og kollektivtransport.»

— Sitat fra en lokalkjent

### Støynivået

Lite støynivå 90/100

### Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

### Gateparkering

Lett 82/100



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

# Tilstandsrapport

🏠 Tomannsbolig

📍 Jølsengata 25 A, 2004 LILLESTRØM

🏢 LILLESTRØM kommune

# gnr. 81, bnr. 1406



Sum areal alle bygg: BRA: 220 m<sup>2</sup> BRA-i: 199 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.04.2025

Rapportdato: 07.05.2025

Oppdragsnr.: 21739-1504

Referansenummer: GP2952

Autorisert foretak: TAKSTHuset 1 AS

Vår ref: Eirik Kalheim



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takst rapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør  
ek@th1.no  
988 55 334



## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

### 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 • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, 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 pumpearlegg • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av målen 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

## 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige 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 nedsett 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### 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.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.





## Beskrivelse av eiendommen

Halvppart av tomannsbolig over 3 plan fra 1955. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i murkonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringsstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringsstidspunktet. 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/mengde 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.

### Tomannsbolig - Byggeår: 1955

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall. Yttervegger består av porebetongblokker og er utvendig forblendet med murpuss. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Uteplass etablert med brostein. Uteplassen er målt til ca. 23m<sup>2</sup>. Takterrasse med flislagt gul og glassrekkverk. Terrassen er målt til ca. 9m<sup>2</sup>. Rekkverket er målt til 102cm. Utvendig trapp til uteplass.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulfv av laminat, vinyl og fliser. Veggene har trepanel og malte overflater. Innvendige tak har malt overflate. Etasjeskiller er av betongdekke. Trebjelkelag i 2. etasje. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe. Det er tilkoblet vedovn i stuen. Gulvet har beleg. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved nedre del av vegg mot terreng. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Boligen har malt lukket tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk

er målt til 25mm.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte og tilluft fra dør. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilgjengende konstruksjoner av mur.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulfv og malt overflate på innvendige vegger og tak. Det er utstyrt med toalett og servant.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk skjult og åpent anlegg med automatsikringer. Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 1955. Bygningen har betonggrunnmur. Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1955. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

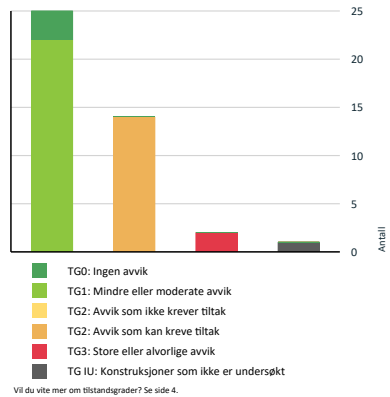
### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

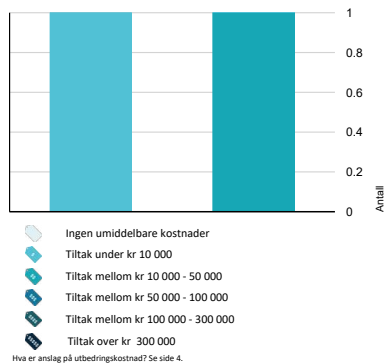
Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

### Oppsummering av avvik

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

#### Tomannsbolig

##### 10 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

##### 10 4 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### 10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takterrasse [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

### Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
1955

**Kommentar**  
Eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Bollig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TO 1 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

#### TO 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

#### TO 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av porebetongblokker og er utvendig forblendet med murpuss.

#### TO 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

#### TO 1 Vinduer - 2008

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### TO 1 Vinduer - 2025

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

#### TO 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

#### TO 1 Uteplass

Uteplass etablert med brostein.  
Uteplassen er målt til ca. 23m<sup>2</sup>.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

#### TO 2 Takterrasse

Takterrasse med flislagt gul og glassrekker.  
Terrassen er målt til ca. 9m<sup>2</sup>.  
Rekkverket er målt til 102cm.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere fliser har hulrom under som følge av manglende vedheft til under fliser. Dette kommer også frem av riss i flisfuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flisene må gjennomgås og de som har behov for det, må festes bedre.

#### TO 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp til uteplass.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### INNVEDIG

#### TO 2 Overflater

## Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat, vinyl og fliser. Veggene har trepanel og malte overflater. Innvendige tak har malt overflate.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres knirk i gulvoverflater. Dette kan trolig skyldes underlaget og etasjeskille.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales før eventuelle tiltak kan igangsettes.

#### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Trebjelkelag i 2. etasje.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 9mm, og 4mm over en avstand på 2 meter.

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

Ved enkel nivellering av gangen i 2. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 16mm, og 6mm over en avstand på 2 meter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utover dette registreres det nedbøy i etasjeskille i gangen i 2. etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

#### TO 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### TO 2 Pipe og lldsted

Boligen har mursteinspipe. Det er tilkoblet vedovn i stuen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for pipe rehabilitering nærmer seg.

#### TO 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har beleg. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved nedre del av vegg mot terreng. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

#### TO 3 Innvendige trapper

Boligen har malt lukket tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk ved trapp til kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverk må monteres for bedre personsikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



#### TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitasje på enkelte dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling anbefales.

### VÅTROM

#### 2. ETASJE > BAD

##### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### 2. ETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > BAD

#### TO1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### 2. ETASJE > BAD

#### TO1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft fra dør.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.



### KJELLER > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### KJELLER > BAD

#### TO1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### KJELLER > BAD

#### TO2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

### KJELLER > BAD

#### TO2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTRUM

#### TO2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og malt overflate på innvendige vegger og tak. Det er utstyrt med toalett og servant.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Spyleknapp til toalett er løst.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Spyleknapp må utbedres.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstell: 2008 Kilde: Eier



#### TO1 Avløpsrør



### KJELLER > BAD

#### TO2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

### KJELLER > BAD

#### TO2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

### KJELLER > BAD

#### TO0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner av mur.

### KJØKKEN

## Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Årstill: 2010 Kilde: Eier

### 1 TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

### 1 TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstill: 2008

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

### 1 TO 2 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden 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.*

Elektrisk skjult og åpent anlegg med automatsikringer.

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 (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**0 Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
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, branntillop 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør 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 kabeleinføringer 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** Det foreligger dokumentasjon fra det utførende installasjonsfirmaet av nyanlegget. Imidlertid er samsvarserklæringen over 5 år gammel, og det finnes ingen el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene. Derfor anbefales det en generell gjennomgang av det elektriske anlegget av en kvalifisert el-fagmann, i henhold til NEK 405-2. Dette vil sikre at anlegget oppfyller gjeldende sikkerhetsstandarder og forskrifter. Det er eierens ansvar å sørge for at det elektriske anlegget til enhver tid oppfyller og tilfredsstiller kravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400. Anlegget skal oppfylle de standardene som gjaldt på etableringstidspunktet, men eventuelle oppgraderinger eller endringer må oppfylle dagens standarder.



## Tilstandsrapport

### 1 TO 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen er utstyrt med varslere og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Det er ikke etablert varslere i 1. etasje.**

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

### 1 TO 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 2008

Årstill: 2008 Kilde: Eier

### 1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

### 1 TO 0 Terrengforhold

Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt.

Jølsengata 25 A, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1406  
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS  
Briskeveien 38  
1405 LANGHUS  
Norsk takst

Jølsengata 25 A, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1406  
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS  
Briskeveien 38  
1405 LANGHUS  
Norsk takst

## 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

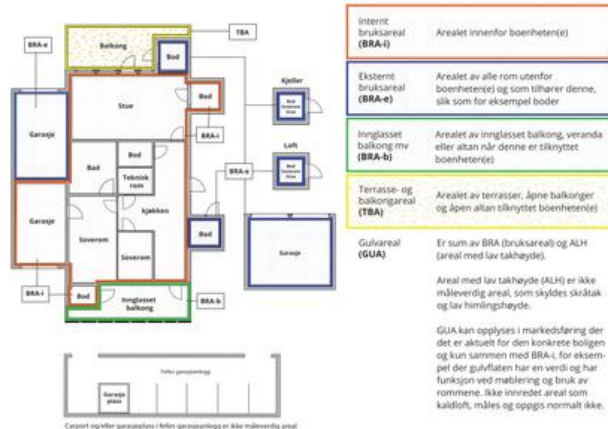
### Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



### Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglig råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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.

### Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	73	21		94	23		94
2. Etasje	54			54	9	4	58
Kjeller	72			72			72
<b>SUM</b>	<b>199</b>	<b>21</b>			<b>32</b>	<b>4</b>	<b>224</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>220</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, Spisestue, Stue, Gang, Vindfang	Garasje, Bod	
2. Etasje	Gang, Soverom 1, Toalettrom, Bad, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Bod 1, Disponibelt rom 2, Bad, Disponibelt rom 1, Trimrom, Bod 2		

### Kommentar

Takhøyde 1. etasje: 2,41m.  
Takhøyde 2. etasje: 2,45m.  
Takhøyde kjeller: 2,34m/2,01m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Kjelleren tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei og dagslysflate.

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Tomannsbolig	P-ROM( m <sup>2</sup> )	S-ROM( m <sup>2</sup> )
	189	31

## Arealer

Jølsengata 25 A, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1406  
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS  
Briskeveien 38  
1405 LANGHUS



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Eirik Kalheim Beathe Selvåg	Takstingenør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	1406		0	338.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Jølsengata 25 A

#### Hjemmelshaver

Selvåg Beathe

Jølsengata 25 A, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1406  
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS  
Briskeveien 38  
1405 LANGHUS



### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Jølsengata 25A ligger i et etablert boligområde i Lillestrøm, med kort avstand til både sentrum og kollektivtransport. Området har nærhet til dagligvarebutikker, skoler og barnehager, noe som gjør det praktisk for familier. Det er også gode turmuligheter i nærheten, blant annet langs Nitelva. Boligen ligger i en gate med lite gjennomgangstrafikk, noe som gir et roligere bosted. Samtidig er det enkel tilgang til hovedveier for pendling.

#### Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

#### Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. 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.

#### opplysninger gitt av eier

Boligen er tilbygget og fått nytt inngangsparti i ca. 2010.  
Nytt yttertak i ca. 2010.  
Ny garasje i 2010.  
Det er gjort generell innvendig overflatebehandling av boligen.  
Våtrommene er oppgradert i 2010.  
Kjøkken fra 2010.  
Klatrevegg montert i 2010.

#### Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med vedovn.  
Utover dette er det elektrisk gulvvarme i store i deler av boligen.  
Det er montert enkelte panelovner.

#### Byggemåte

Boligen er etablert med grunnmur av betong.  
Veggkonstruksjon av mur- og betong, Utvendig forblendet med murpuss.  
Taket er et saltak tekket med takstein.  
Etasjeskiller av betong.  
Vinduer med 2-lags glass.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 750 000	2023	Skifteoppgjør



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ordbekreftelse	21.03.2025	Oversendt kunde i forkant av befaringen	Fremvist	1	Nei
Godkjente byggetegninger	03.04.2025	Fremvist på befaring	Fremvist	1	Nei
Ferdigattest	22.04.2025	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Eier	03.04.2025	Har gitt opplysninger om eiendommen	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	03.04.2025	Offentlig informasjon	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generell grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på skødnadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsendersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevare 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 nedslitting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

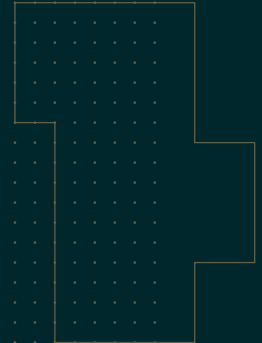
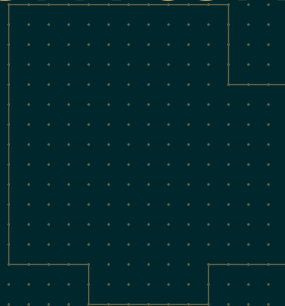
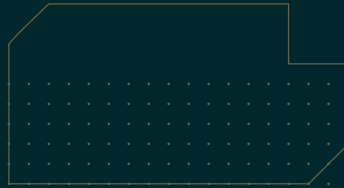
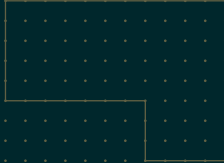
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GP2952>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring





## Signing Information Side 1/1

### Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Nordås, Beathe Selvåg	9578-5999-4-2046677	2025-05-07 12:06:54
-----------------------	---------------------	---------------------

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

## Selgers egenerklæring

Utstyrt dato  
7. mai 2025  
Oppdragsnummer  
60-0124/25

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.

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Jølsengata 25A, 2004 LILLESTRØM	Meglerfirma Nordvik Lillestrøm
Selgere Beathe Selvåg	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 14. mars 2023	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 29575936 Forsikret i: Fremtind	

### 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: Badrom i kjeller ble pusset opp i sin helhet i 2008. Pigget opp, lagt membran med sluk og tettesjikt, flislagt, ny innredning, badekar med dusj og toalett. Badrom og toalett i 2. etasje, ble pusset opp, lagt ny membran, sluk med tettesjikt, varmekabler, nye fliser, satt inn dusjkabinett og ny badromsinnredning.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble gjort ifm oppussing i 2008.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny takstein, satt inn dører i peisovn, murpusset på nytt hele fasaden på hele huset, bygget garasje med hems og bod, elektrisk dør, lagt belegningsstein som terrasse bak huset. 2008.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset ble drenert i sin helhet i 2008.

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: Det ble byttet til oppdatert sikringsskap når påbudet om dette kom. Det ble lagt inn ny kurs til elbil lader i 2018. Lader innstallert i garasjen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? lallefall i 2008/09 ifm totalrenovering av huset.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El bilallader er satt opp inne i garasjen i 2018. Har papirer på dette.

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

Nei

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2008 endret fasade, bygget ut større inngangsparti ( 2 etasjer),samt påbygg bak ( 3 etasjer ; kjellerom, stue, soverom med balkong).Drenert, lagt nytt tak. Ny inngangsdør. Hadde murer som byggherre, samt tømrerfirma til endel av jobbene.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har felles hovedkran i min bolig, som gjelder også for den andre boligen i huset 25B, Vi har avtale om å dele vannutgifter på 2, skriftlig. De kommer til å sette opp egen kran i nærmeste fremtid.

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

Ja

Beskriv: Huset hadde oljetank og fyring, noe som ble avsluttet og tatt bort ifm totalrenovering i 2008.

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? Jeg mener det ble utført i begynnelsen av 2000 tallet. Men er ikke helt sikker.

## Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke hatt noen problemer.

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: Ikke hatt noen problemer.

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)

Ja

Beskriv: Det var noe vann i yttervegg mot hage i kjeller i fjor sommer(2024). Dette ble fulgt opp av forsikringsselskap, som mente det bare skulle tørkes. Det er murvegger og murgolv med vamekabler og gummigulvbelegg. Ikke hatt noe mer vann etter dette.

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: Ikke hatt noe slikt.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke det jeg vet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært noe slikt.

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 hatt noe slikt.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ingen slike installasjoner.

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: Bortsett fra forsikring sjekk ifm vann i fjor, ikke noe jeg vet.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Jeg mener det er foretatt målinger ifm utbygging 2008.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ferdig attest fra 2011

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen varsler eller foreslag.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen manglende tillatelser.

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: Supert nabolag, rolig og ordentlig.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen konflikter

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?

Ja

Beskriv: Hovedstoppekranen til begge boligene i huset( 25a og 25b), ligger i min del av huset. Naboene har planer om å sette inn egen kran.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen planer.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke noen oljetank, den ble gravd opp i 2008.

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

Ja

Beskriv: Fantastisk sted å bo, i ett godt og innholdsrikt hus:)

### 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: 60-0124/25

## Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg

Navn Dato  
Nordås, Beathe Selvåg 2025-05-07

Identifikasjon

 Nordås, Beathe Selvåg





Midlertidig brukstillatelse,  
ferdigattester og byggemeldte  
tegninger

Hansen  
 Herr Björn og Finn Hansen, ny eier *Johnny Soindahl.*  
 Jølsengaten 25,  
 Lillestrøm.

Midlertidig innflyttingsattest for Østre leilighet Jølsengaten 25.

Etter kontroll den 26. januar 1955 meddeles herved midlertidig innflyttingsattest for Østre leilighet Jølsengaten 25 (vertikaldelt 2-annsbolig).

Følgende arbeider gjenstår:

1. Utvendig puss.
2. Mur og pussarbeide i kjeller.
3. Innsetting av dører i kjeller.
4. Legging av hukil på bad og W.C.røm.
5. Oppsetting av trapp fra balkong.
6. Oppsetting av rekkverk foran ytterdør 2.etg.
7. Oppsetting av husnummerkilt.

Punkt 6 og 7 må utføres før den midlertidige innflyttingsattesten er gyldig.

Situasjonsplan som viser målsatt plassering av dreoskøp og septiktank må sendes inn.

Pipeattest må foreligge og innflyttingsattesten må være påtegnet av helserådsordfører før den er gyldig.

Bygningsjefen

Lillestrøm  
*R. Michelot.*  
 R. Michelot.

*K. Olarud.*  
 K. Olarud.

Lillestrøm Helseråd.

Midlertidig innflyttingsattest godkjennes.

Lillestrøm, den *2. februar 1955.*  
 For HELSERÅDSORDFØRER:

PIPEATTEST UTSJED.

*B. 21/9.56*  
 FIERMESTER N. JENSEN

*H. Gundersen. (sign)*  
 H. Gundersen.  
 Helserådsass.

Gjenpart til ansvarshavende Harald Andersen, sosialkontoret, renovasjonen, feiermesteren og helserådet.

UNDERTEGNEDE TAKSMENN BEVITNER AT  
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE  
MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED MAHN

DATO MAHN

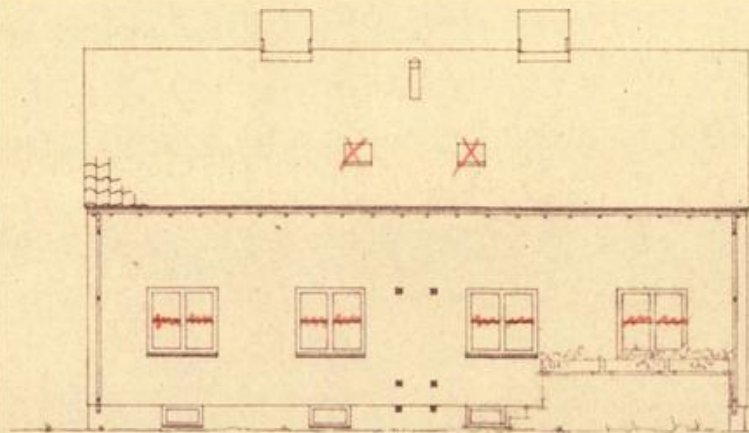
ENDRING FORETATT FOR  
BYGGERE FINN OG BJØRN HANGEN

STED LILLESTRØM TOMT BØLSENGT 25

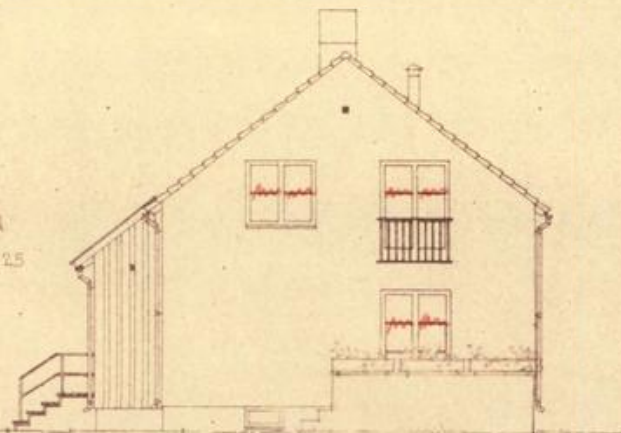
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL  
OSLO 29.5.53 AMA

NORMANN MUGAAS  
STATENS DISTRIKTSARKITEKT  
FOR AKERSHUS

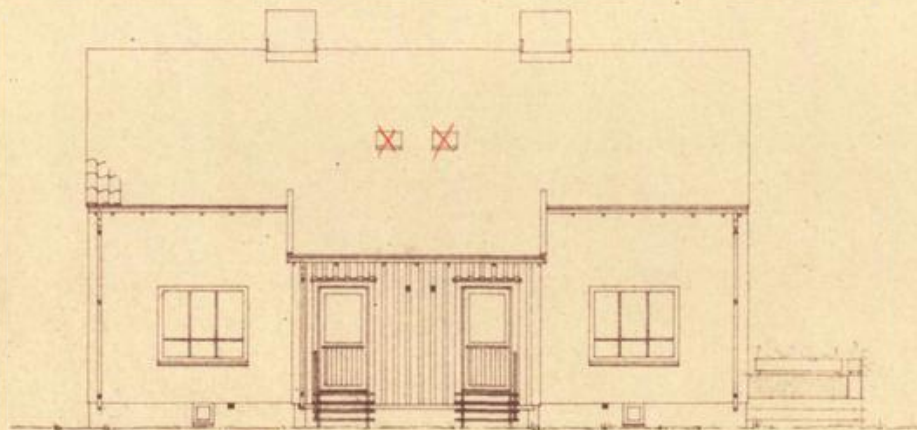
OSLO



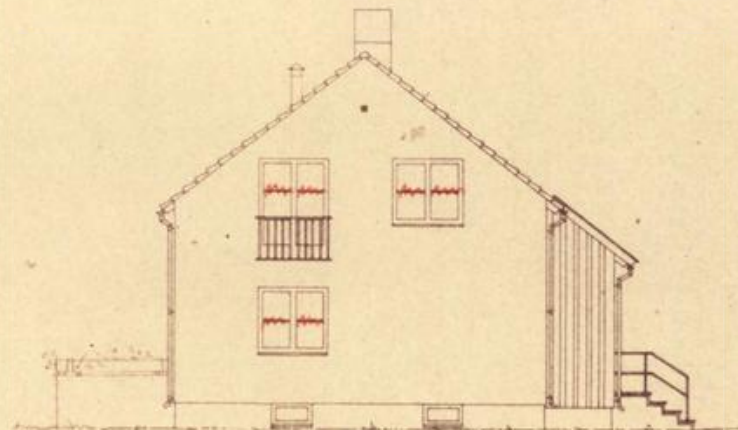
FASADE MOT ~~NORD~~ SYD



FASADE MOT ~~ØST~~ VEST



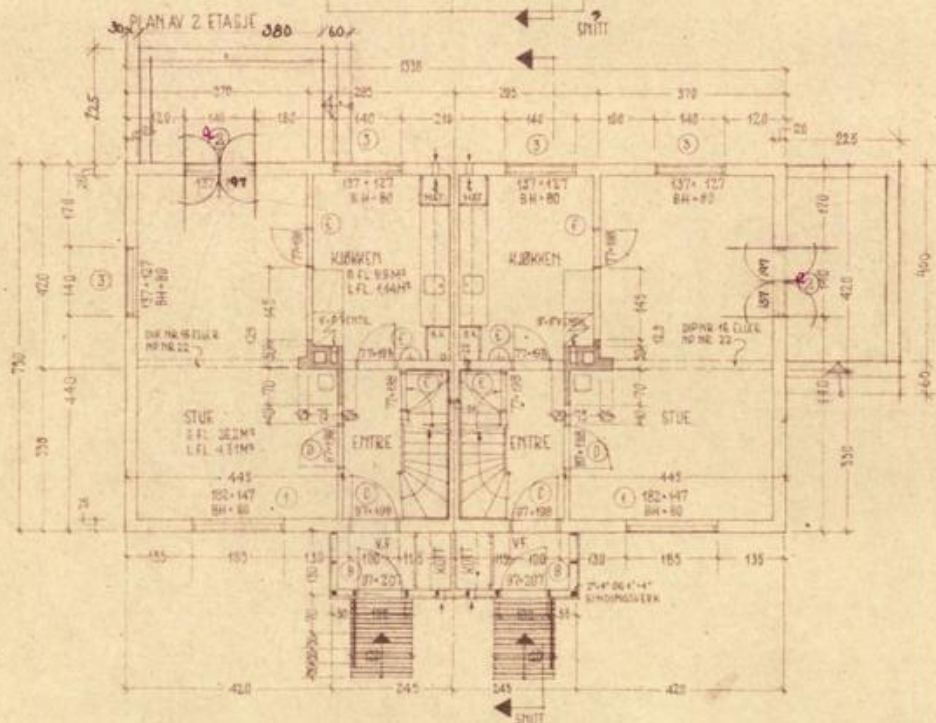
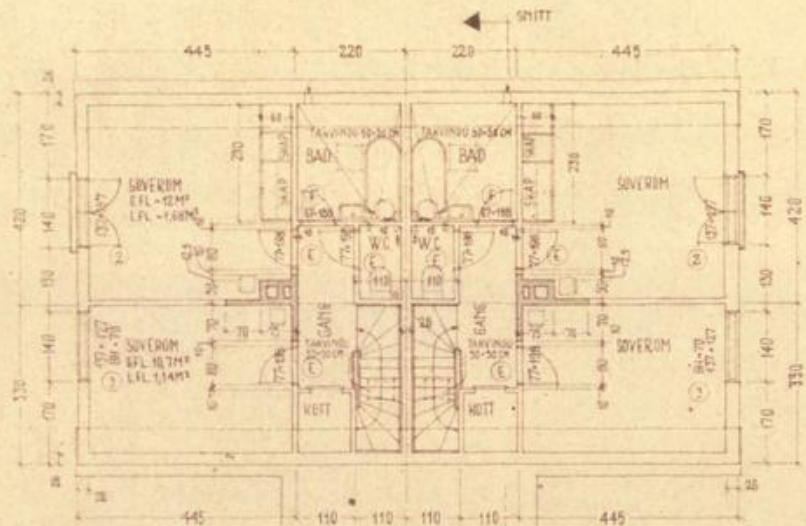
FASADE MOT ~~VEST~~ NORD



FASADE MOT ~~SYD~~ ØST

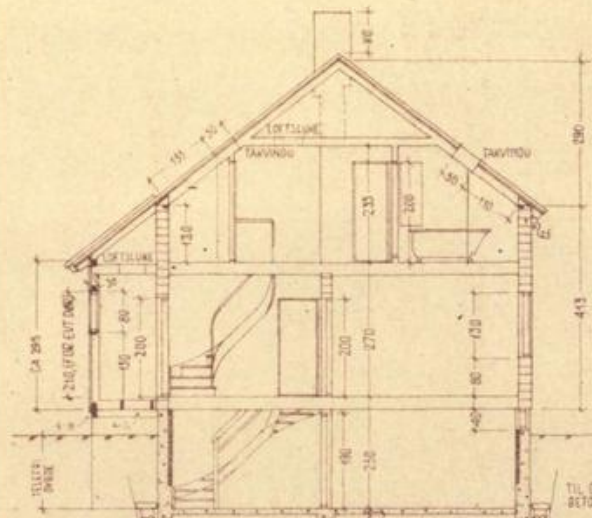


BLAD NR 2 508 A  
FASADER, MÅL 1:100  
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER  
BOLIGDIREKTORATET  
OSLO, 1 APRIL 1952  
M. J. E. S.



PLAN AV 1 ETASJE

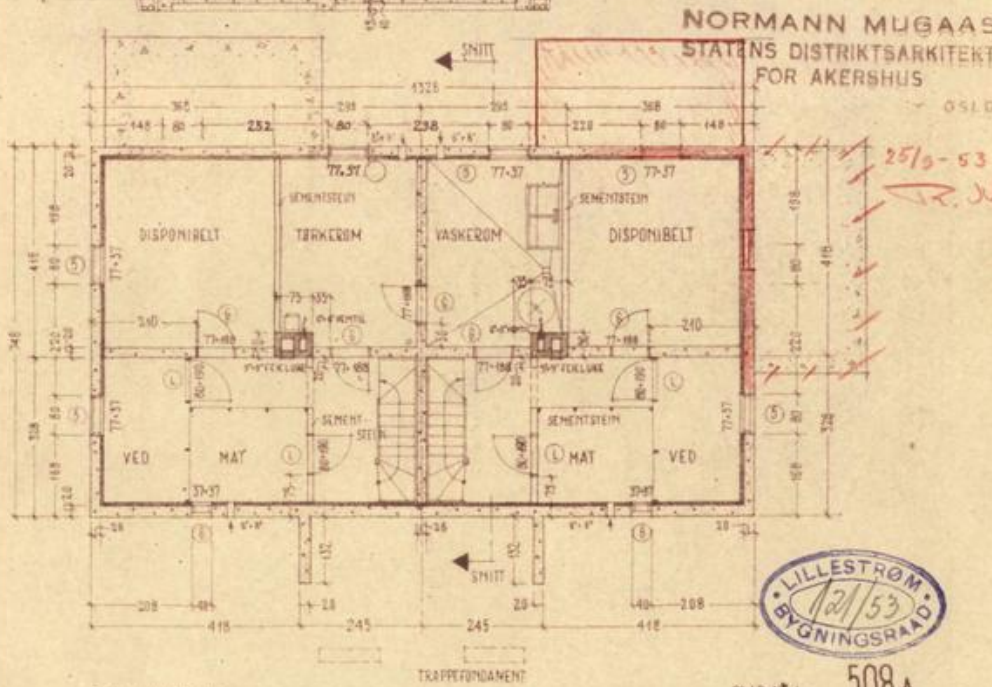
MÅLSETNINGEN AV VEGGER BILDER MUR UTEN PUSS OG BINDINGSVERK.  
 ETASJEBYGDEN I SNITTEFET BILDER FRA FERDIG GOLV.  
 BRUSTNINGSHYDGEN REGNES FRA FERDIG GOLV TIL ØVERKANT MURVERK.



UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT  
 HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE  
 MED DEN GODKJENTE TEIING

STED: NAVN: \_\_\_\_\_  
 DATO: NAVN: \_\_\_\_\_


ENDRING FORETATT EDR:  
 BYGGERE: FINN OG BERN HANSEN  
 STED: LILLESTRØM TOMT: JØLSENGT. 25  
 DISTRIKTSARKITEKENS STEMPEL:  
OSLO 29.5.53. A.M.A.



PLAN AV KJELLER

HUSET ER PLANLAGT MED VEGGER AV STØPTE BLOKKER, MED  
 1) TREBELKELAS OG LETTVEGGER AV BINDINGSVERK, ELLER  
 2) STØPTE DEKKER MED LETTVEGGER AV STØPTE BLOKKER

BLAD NR 1 **508 A**  
 PLANER OG SNITT, MÅL 1:100  
 TEGNET AV BOLIDKONTORETS ARKITEKTER.  
 BOLIDIREKTORATET  
 OSLO, 1 APRIL 1952  
 K.J. ES

<b>SKEDSMO KOMMUNE</b> Teknisk sektor Byggesaksavdelingen	<b>POSTADRESSE</b> Postboks 313 2001 Lillestrøm	<b>SENTRALBORD</b> 66 93 80 00	
	<b>BESØKSADRESSE</b> Jonas Lies gate 18 Lillestrøm	<b>TELEFAX</b> 66 93 85 90	
			

A-Consult Arne Westvang  
 Adolph Tiedemandsgate 12 F  
 2000 Lillestrøm

DERES REF:    VÅR REF:    SAKSBEHANDLER:    DATO:  
 2011/8182011/818    Ellen Anita Holterhagen, 66938448    03.11.2013

Saksnr.:2011/818  
 Vedtaksnr.(DS):13/968

#### Ferdigattest - Tilbygg/påbygg bolig - Jølsengata 25

VEDTAK			
<b>Ferdigattest</b> Etter plan- og bygningsloven § 99 Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse Tilbygg og påbygg bolig, Jølsengata 25B, 2004 LILLESTRØM			
Gnr: 81	Bnr: 1571	Festenr:	Seksjonsnr:
BRA: 76 m <sup>2</sup>			
Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak	
DS 08/135	29.02.2008	Rammetillettelse	
DS 11/139	22.02.2011	Igangsettingstillatelse	

#### Merknader:

- Tidligere saksnr. 2008/779
- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollklæring og i henhold til anmodning fra Arne Westvang, datert 08.10.13.

Ferdigattesten er ikke en bekrefteelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekrefteelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annen formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

#### Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes til Skedsmo kommune til vurdering. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken for endelig avgjørelse til klageinstansen som er Fylkesmannen i Oslo og Akershus, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapittel 6. Skedsmo kommune er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved eventuell omgjøring av vedtaket. For mer informasjon om klagerett se våre hjemmesider: <http://www.skedsmo.kommune.no>

Med hilsen

Ellen Anita Holterhagen  
 overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Kristin Hexeberg Berntsen og Roar Berntsen    Jølsengata 25B    2004    LILLESTRØM

VEDL: E-1.

VEDL: E-1

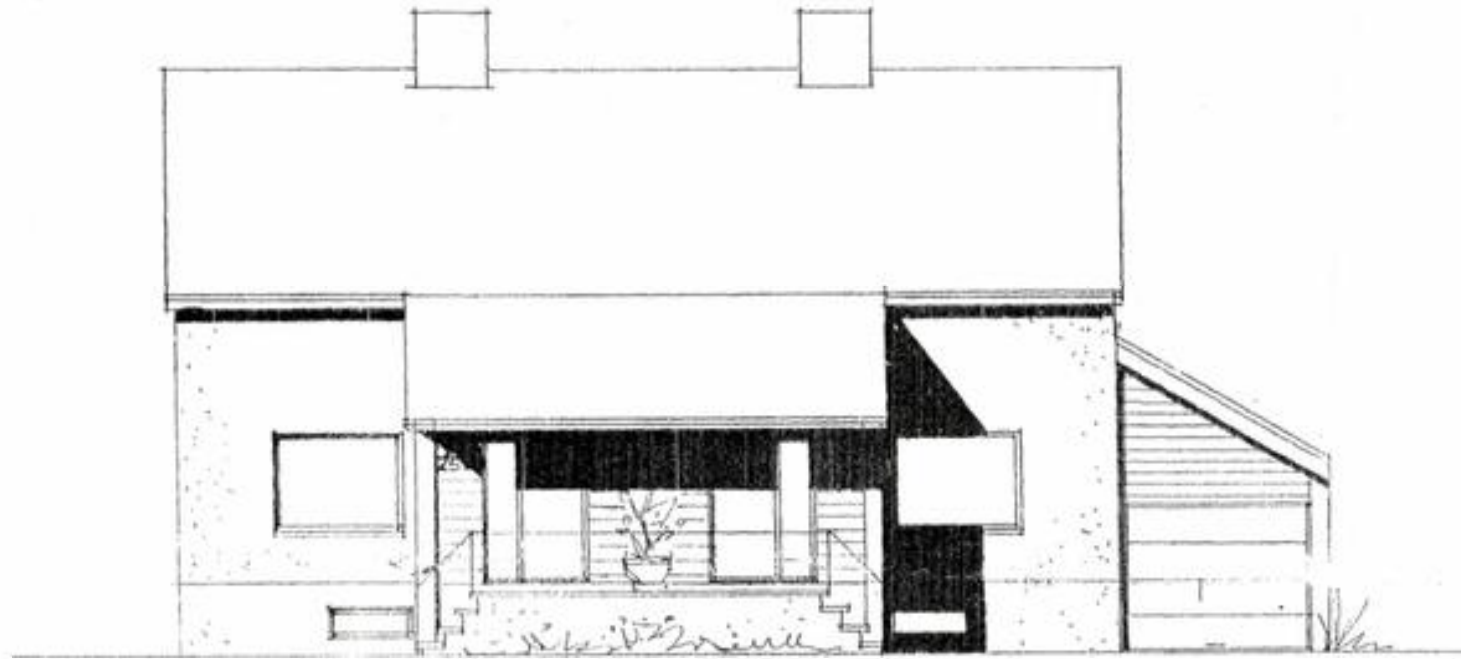


JØLSENGT. 25 A og B.  
FÆBYGGING  
FASADE MOT SYD.

M = 1:100

LIVESTRØM 31-03-07

VEDL: E-1



JØLSENGT. 25 A og B  
FÆBYGGING  
FASADE MOT I KED  
M = 1:100  
LILLESTRØM 31.03.07

FÆBING 116



JØLSENGT. 25A og B

FASADE MOT ØST


M = 1:100

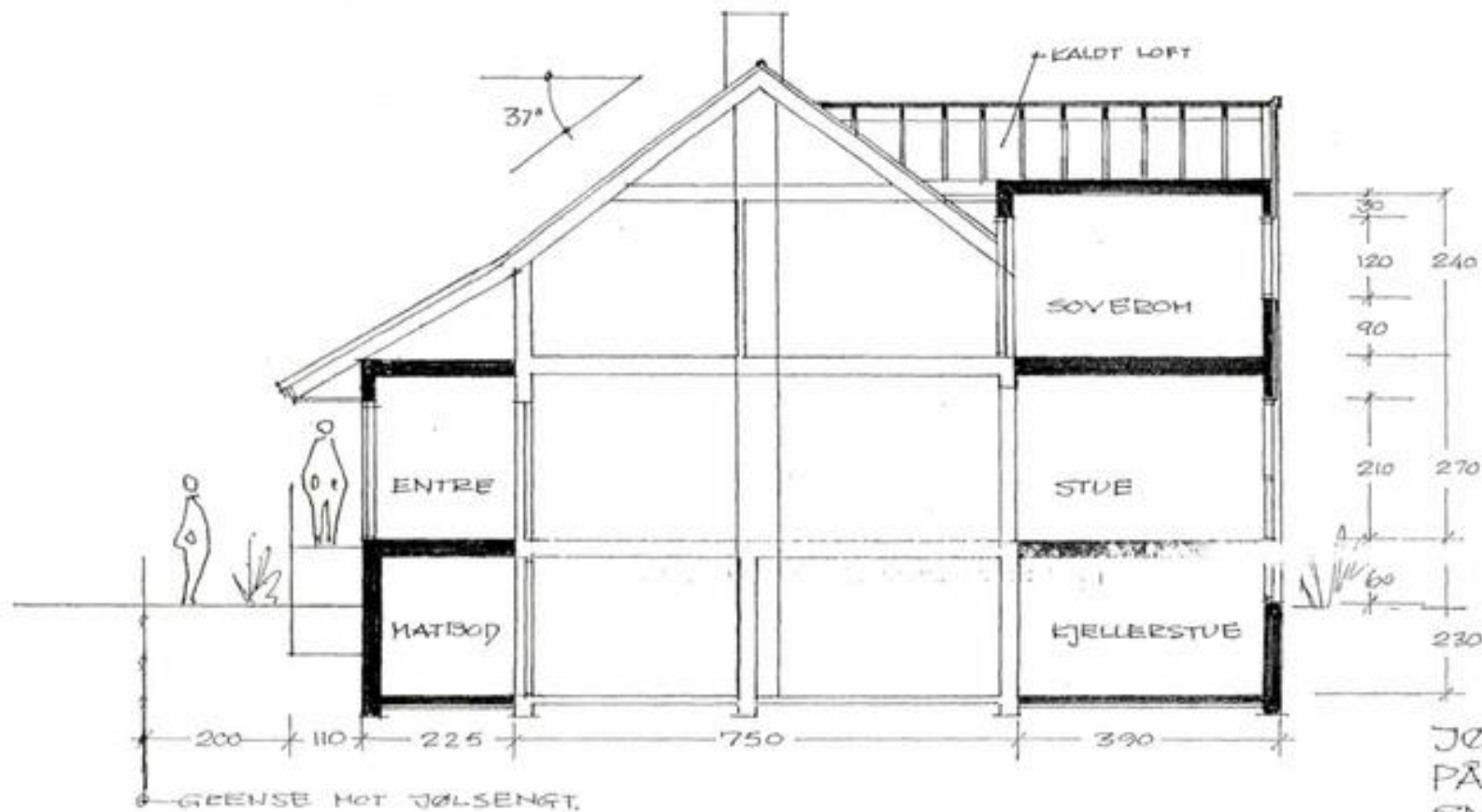
LILLESTRØM 31.03.07



JØLSENGT. 25 Area E  
PÅBYGGING  
FASADE MOT VEST

M = 1:100

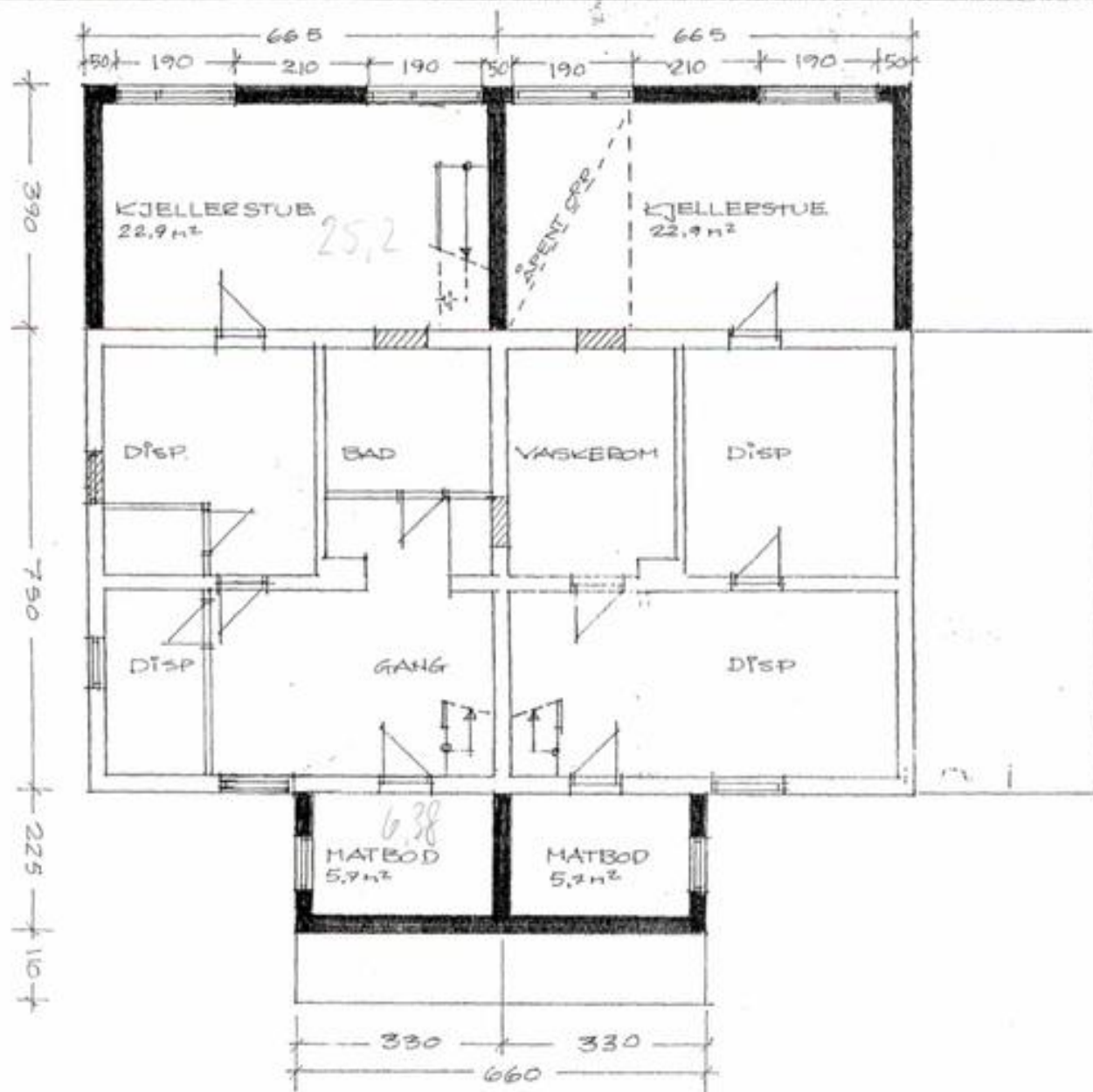
LILLESTRØM 31.03.07 



JØLSENGT. 25 A og B  
 PÅBYGGING  
 SNITT

M = 1:100

LILJESTRØM 31.03.07



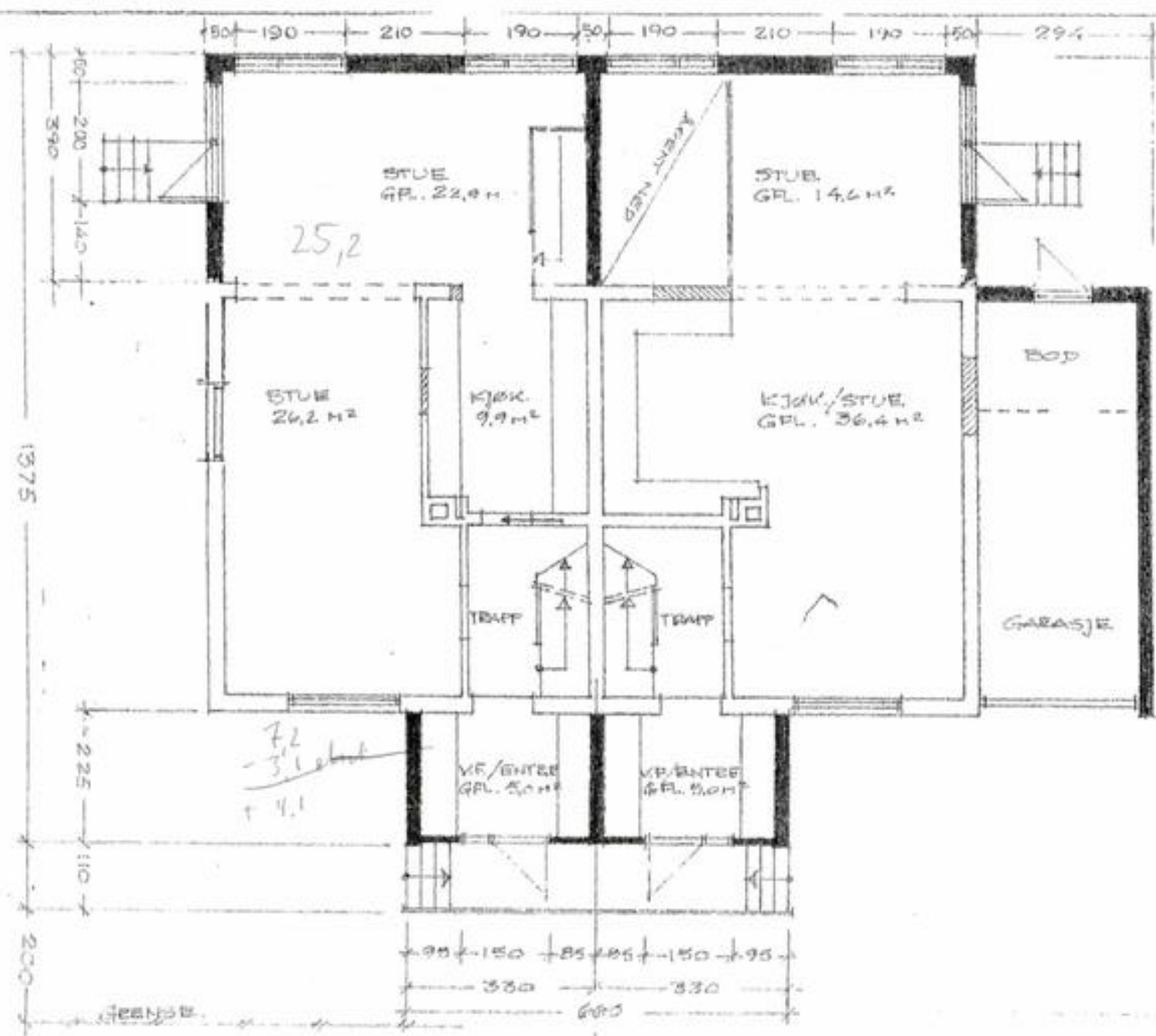
200000 1/2 1/2 1/2 1/2

■ NYBYGG  
 ▬ EKSISTERENDE

JØLSEGT. 25 A og B  
 PÅBYGGING  
 KJELLERPLAN

M = 1:100

LILLESTØEN 31.03.07 F.



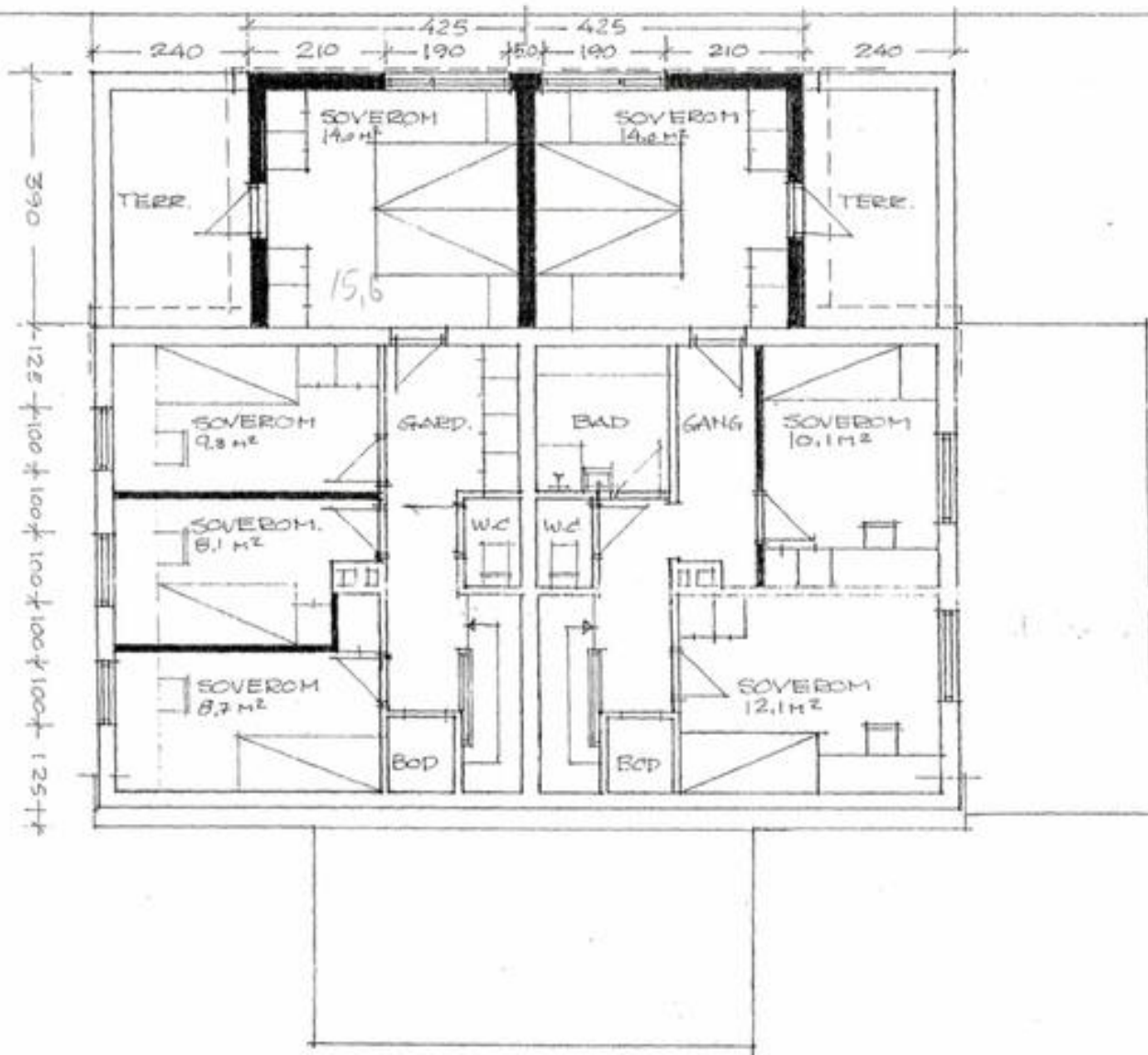
- NYBYGG
- EKISTEREDEL
- IGJENHURT

JØLSENGT. 25 A og B  
 PÅBYGGING  
 PLAN 1-ETG.

MATHIAS

LILLESTEDEN 31.03.07

JØLSENGT. 75B - JØLSENGT. 25A



JØLSENGT. 25 A og B  
 PÅBYGGING  
 PLAN 2-ETG.

M = 1:100

LILLESTRØM 31-03-07

SL-MULTISERVICE AS  
Holmenvegen 65  
2150 ARNES

Vår ref.:  
BYGG-22/00307-7  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
19.05.2022

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

Med hilsen

Kristine Østhassel  
Seksjonsleder

Paul Barthel  
Avdelingsingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Kopi til:  
Roar Berntsen

## 81/1571 Jølsengata 25B, ferdigattest for bygningstekniske installasjoner - reparasjon av pipe

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 81 / 1571 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: SL-MULTISERVICE AS  
Tiltakshaver: Roar Berntsen  
Tiltaket gjelder: Reparasjon av pipe

### Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for rearasjon av pipe.

### Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for reparasjon av pipe mottatt 15.04.2022, og tilleggsdokumentasjon mottatt 12.05.2022.

### Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 01.03.2022. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

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

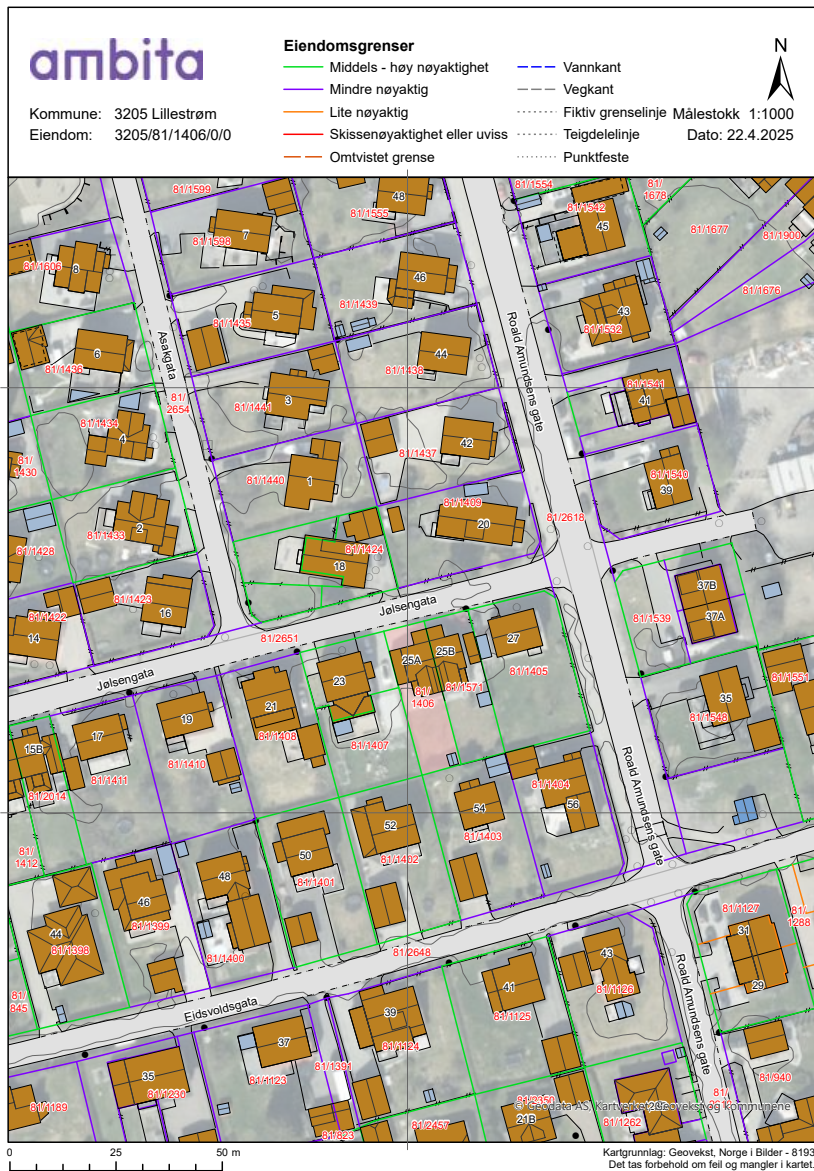
Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret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

### Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

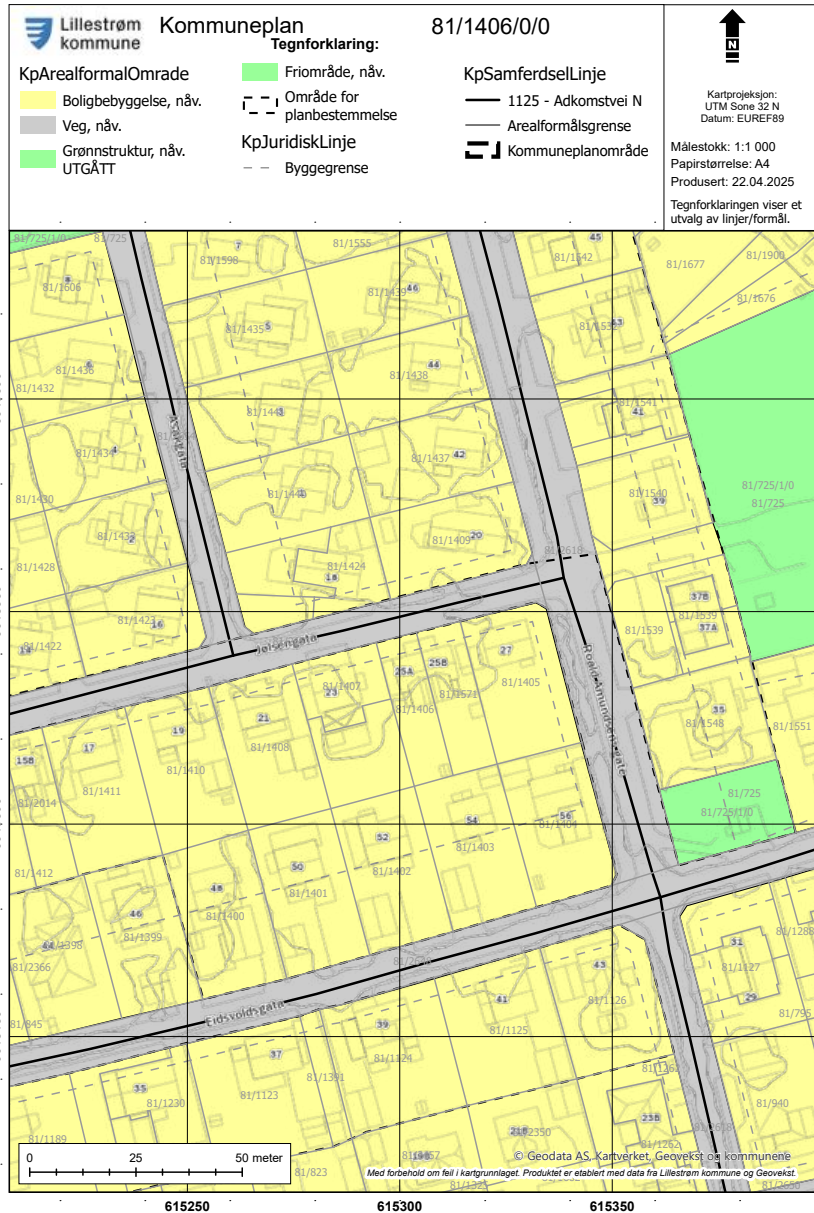


# Kart og regulering

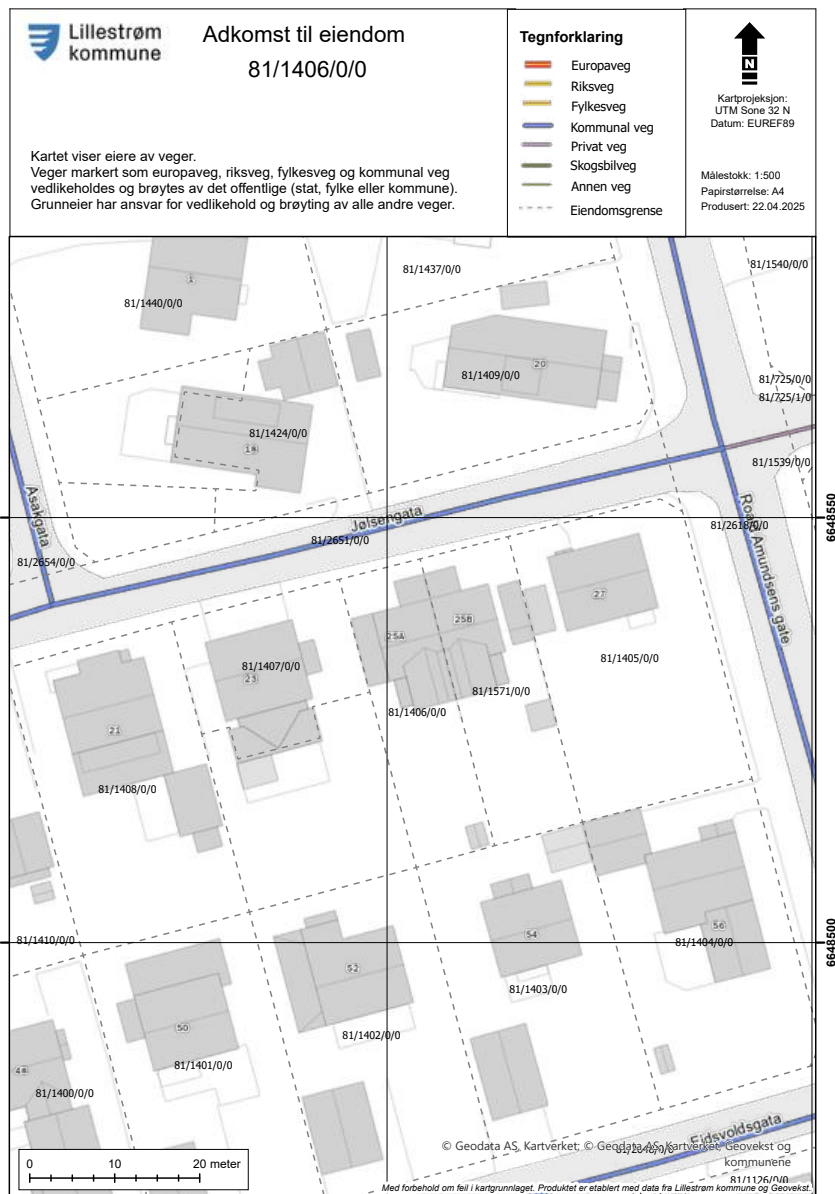


## Tegnforklaring

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

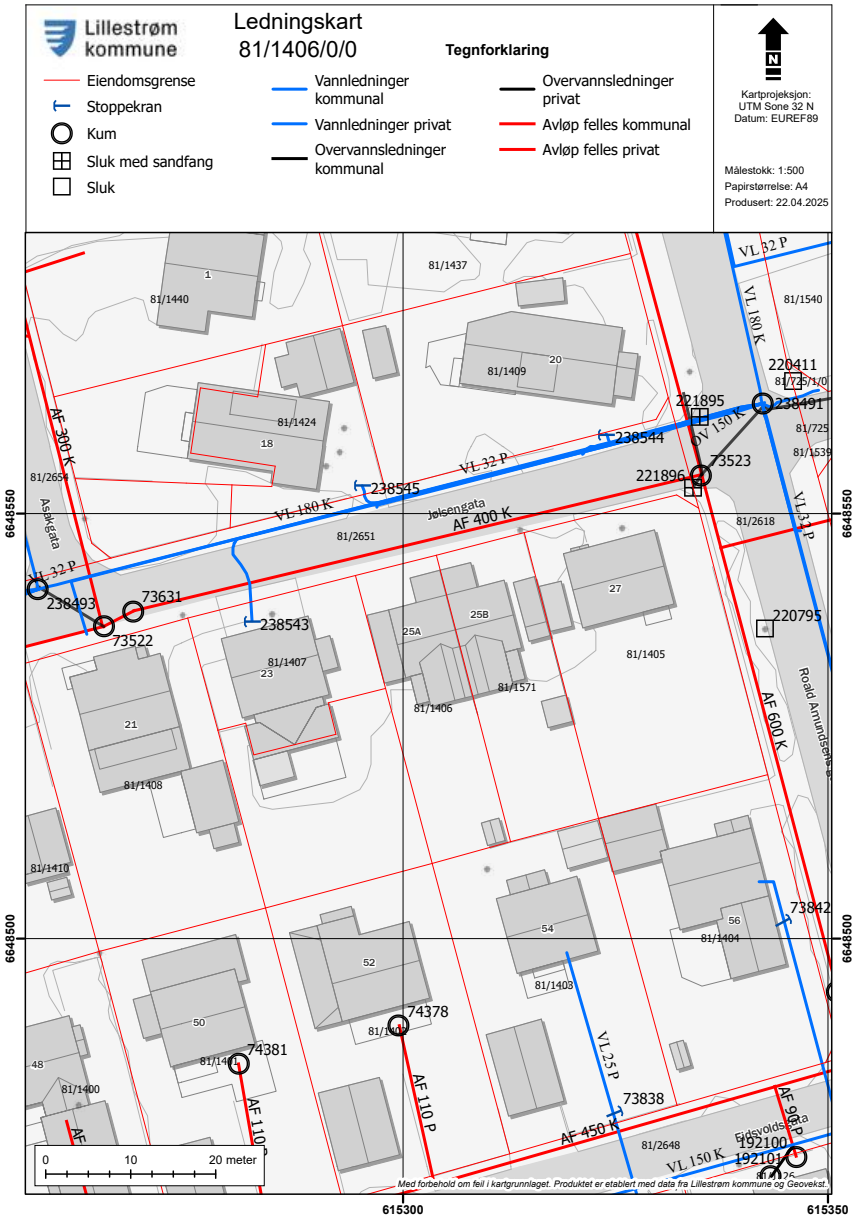


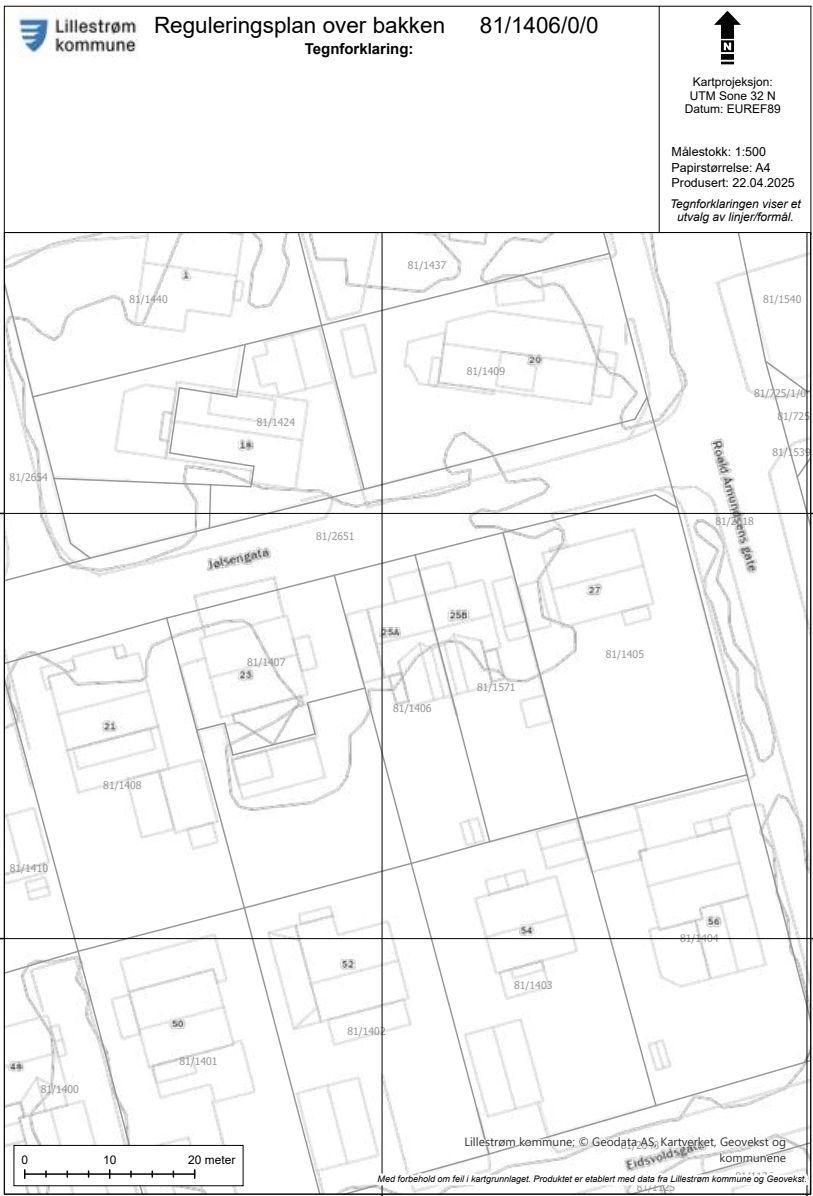




615300

615350





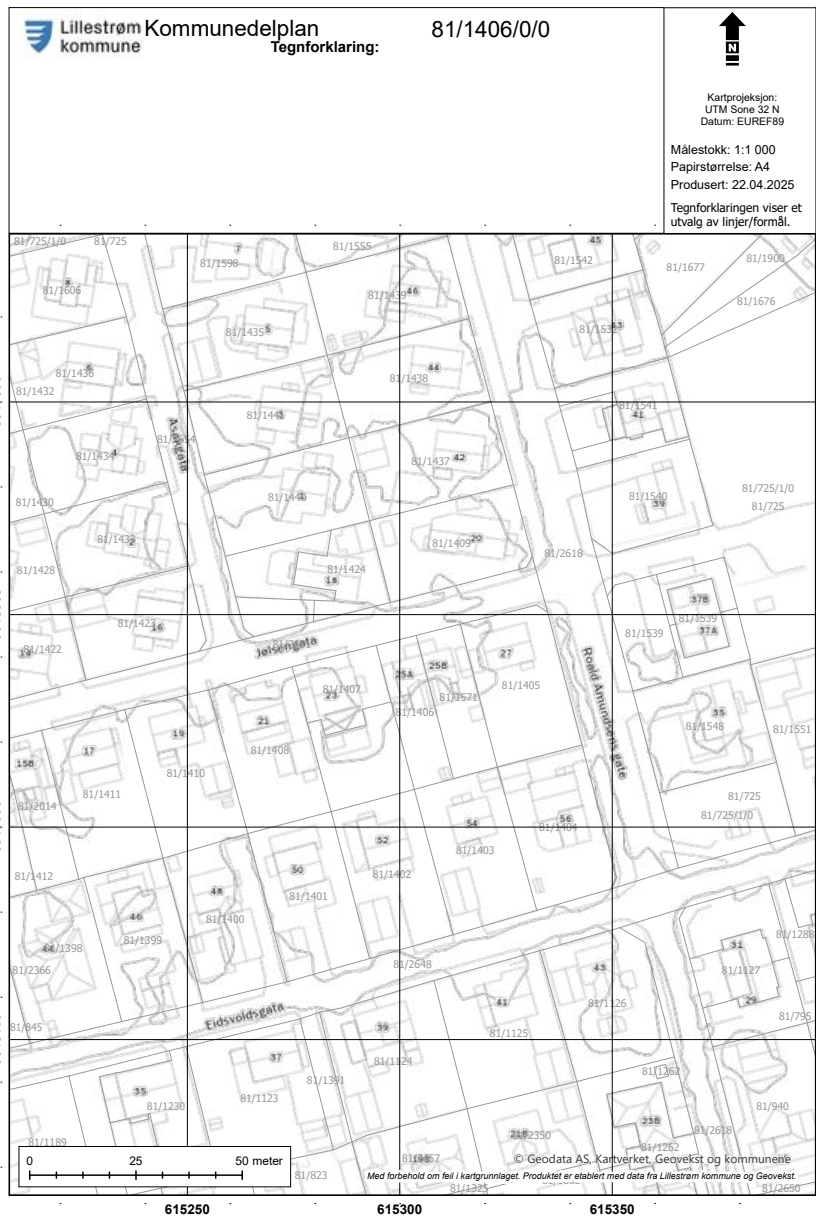
615300

615350

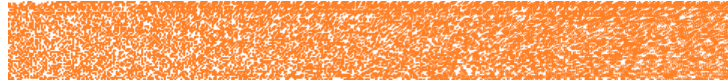










**Reguleringsplaner under arbeid**

Produsert: 22.04.2025

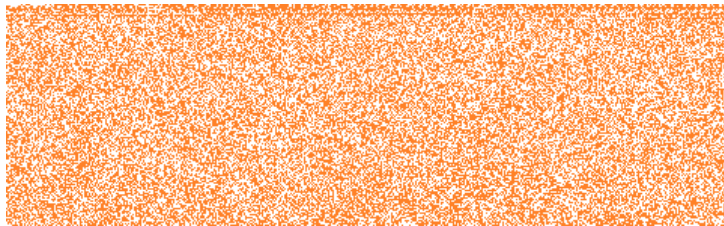
	81	1406	0	0
Jølsengata 25A				

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:



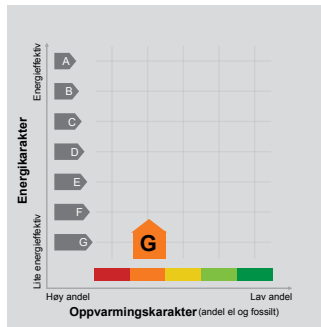


# Energiattest



## ENERGIATTEST

Adresse	Jølsengata 25A
Postnummer	2004
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	1406
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150034265
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-116705
Dato	07.05.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

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

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Tomannsbolig vertikal delt  
**Byggeår:** 1955  
**Bygningsmateriale:** Betong  
**BRA:** 220  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

#### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er bruk detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

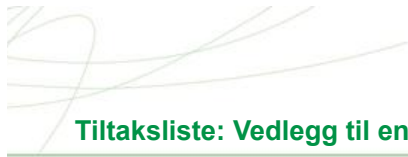
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>)

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

Plottet til energiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

#### Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisolerers. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 18: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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


### Tiltak på elektriske anlegg

**Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Lillestrøm

**Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM**

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

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i

**[nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem](http://nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem)**

disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

**482 86 852**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

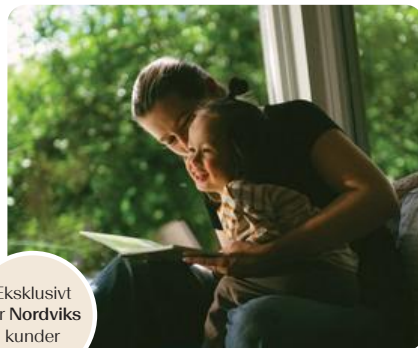
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for Nordviks kunder

### Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

### 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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.



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



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



**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 TEPER** 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerens/ dekoerer/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER**

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

**10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.**

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE**

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE**r medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Jølsengata 25A 2004 LILLESTRØM

Betegnelse: Gnr 81, bnr 1406 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

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

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



