NORDVIK

Inges gate 12A

3 soverom | 271 kvm | Enebolig



Velkommen til

Inges gate 12A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Om boligen
19	Nabolagsprofil
20	Egenerklæringsskjema
25	Vedlegg
53	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
100	Bilder
103	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.08.2026

Nøkkelinformasjon



Stor og innholdsrik enebolig m/fantastiske uteplasser og skjermet hage! Dobbelgarasje m/lader - Kort vei til skole mm.

Prisantydning	**8 990 000,-**
Omkostninger	**225 840,-**
Totalpris	**9 215 840,-**
BRA-i	**271 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Inges gate 12A, presentert av Magnar Steen i Nordvik Bolig!
Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Vigernes, sentralt i Lillestrøm. Nabolaget er stille og rolig, samtidig som du har gangavstand til tog, torg og byliv! Området har videre nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt det meste av bymessige fasiliteter og fritidstilbud.

Verdt å merke seg:

- Innholdsrik og stor enebolig over tre plan
- Fantastiske uteplasser og velstelt hage
- Dobbelgarasje med elbillader montert
- To bad, det ene rehabilitert i 2019
- Entré med stor garderobeløsning
- Stor og luftig stue med peisovn
- Spisekjøkken med fantastisk takhøyde
- Tre gode soverom i 2. etg.
- Mye lagringsplass i boder

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 106 kvm
Total BRA: 106 kvm



1. etasje
Inges gate 12 A, 2004 LILLESTRØM

Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er avrundet, og avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm



2. etasje
Inges gate 12 A, 2004 LILLESTRØM

Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er avrundet, og avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.



Kjeller
Inges gate 12 A, 2004 LILLESTRØM

Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er avrundet, og avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Underetasje
BRA-i: 102 kvm
Total BRA: 102 kvm

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0143/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Inges gate 12A, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 1100 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Tom Wictor Kvebæk
Sofronia Kontou Kvebæk

Kjøpesum og omkostninger
8 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
224 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
225 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
245 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 215 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 235 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 271 kvm
BRA-e: 39 kvm
Totalt BRA: 310 kvm
TBA: 49 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 102 kvm. Bad/vaskerom, Tre boder, Kjellerstue, Gang, Innredet rom
Total BRA: 102 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Bad, Kjøkken, Stue, Entré, Spisestue
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 45 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Bad, Toalettrom, Tre soverom, Gang
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 4 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 39 kvm.
Total BRA: 39 kvm.

Innhold
Boligen strekker seg over tre plan og inneholder:
1. etasje BRA-i 106 m²: Bad, Kjøkken, Stue, Entré, Spisestue
2. etasje BRA-i 63 m²: Bad, Toalettrom, Tre soverom, Gang
Kjelleretasje BRA-i 102 m²: Bad/vaskerom, Tre boder, Kjellerstue, Gang, Innredet rom

I tillegg disponeres garasje på BRA-e 39 m².

Standard
1. ETASJE
Entré:
Velkommen! Boligen har et meget innbydende inngangsparti, med overbygget adkomsttrapp. Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy i stor garderobeløsning.

Stue:
Boligen har en svært romslig stue, med mange innredningsmuligheter. Rommet har store vindusflater,

samt lysmalte vegger og tak. I stuen er det montert varmepumpe, samt peisovn - disse sikrer behagelige innetemperaturer hele året!

Kjøkken:
Kjøkkenet er at svært god størrelse, og byr på rikelig med benk- og skapplass! Innredningen er i følge eier fra 2004, og har glatte fronter samt benkeplate i laminat. Det er satt inn integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. I tillegg er det opplegg for oppvaskmaskin, samt plass til kjøleskap med fryser. Over platetoppen er det tilkoblet ventilator.

Fra kjøkkenet er det åpent ut mot den romslige spisestuen, med plass til stort spisebord. Rommet har en svært generøs takhøyde, samt store vindusflater. Fra enden av spisestuen er det utgang til den herlige terrassen, samt videre tilgang til hagen. Terrassen måler 45 m², og har god plass til flere sittegrupper, samt grill. Fra terrassen er det videre utgang til den opparbeidede hagen, samt mot gårdsplassen.

Bad:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2019, og det foreligger fakturakopi på renoveringen. Rommet har fliser på gulv og vegger, samt slette overflater i himlingen. Videre er badet innredet med skap med glatte fronter, servant, klosett og dusj på gulv. Rommet har fått TG2, og modernisering på påregnes.

2. ETASJE
Gang:
Fra trappen kommer man opp i en lys gang. Herfra er det inngang til bad, toalettrom og tre soverom.

Bad:
Badet har inngang fra hovedsoverommet. I følge eier ble badet pusset opp i ca. 2010, som egeninnsats. Rommet har fliser på gulv og vegger, samt trepanel i himlingen. Innredningen består av skap med glatte fronter, samt servant og badekar. Rommet har fått TG2, og modernisering på påregnes.

Toalettrom:
Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, samt servant med underskap. På veggen over servanten henger et speilskap med belysning.

Tre soverom:
Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i skyvedørsgarderobe. Fra hovedsoverommet er det utgang til en hyggelig balkong på 4 m². Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Det ene rommet har stor skyvedørsgarderobe med speilfronter.

KJELLER
Gang:
Fra trappen kommer man ned i en gang. Herfra er det tilgang til flere boder, samt et rom benyttet som kjellerstue.

Vaskerom:
Vaskerommet er ifølge eier pusset opp i ca. 2010, gjennom egeninnsats. Rommet har fliser på gulv, malte og pussede murvegger samt trepanel i himlingen. Innredningen består av skap med glatte fronter. Videre har rommet utslagsvask i rustfritt stål, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Takstmann påpeker at fallforhold ikke er kontrollert grunnet manglende sluk i rommet. Det er heller ikke påvist en fungerende membran (vanntett sjikt). Disse to forholdene gir rommet TG3, og oppussing på påregnes.

Boder og innredede rom:
Øvrig areal i etasjen anses som bodareal, se punktet Ferdigattest for mer informasjon. Det er blitt innredet en kjellerstue med plass til sofa og øvrig møblering. I tillegg er det rikelig med lagringsplass i øvrige boder i etasjen.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser, laminat og parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Malt trepanel. Malte og pussede overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Malt trepanel. Malte plater.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Det medfølger parkering i dobbelgarasje. Det er montert ladeboks, og ladeforbruket faktureres via strømregningen.

I tillegg er det plass til biloppstilling på gårdsplassen.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende modernisering og påkostninger i boligen:
2002/2003 utvidet påbygg med kjeller, ny drenering (ikke mot gate som er spylt opp.)
Rehabilitert badet i 2019
Ny drenering på 2 sider inkl. isolering med 5 cm styrofoam og grunnmurspapp.
Fjernet masse i innkjørsel og etablert fordrøyningsbasseng både i hage og innkjørsel med 10 cm styrofoam + pukk og gårdsplasstein.
Hele huset har gjennomgått kontinuerlig oppussing siden 2002.

Sammendrag selgers egenerklæring
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Damian Bygg og Renovering Zielinski Montert membran, egeninnsats. Mont. Membran

på gulv og smurt membran på vegg og montert fliser.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei. Eventuell kommentar: Har faktura på renovering av bad

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Er selv faglært snekker. Alt snekkerarbeid gjort selv. Murer har murt opp ny lecapipe. Frogner rør har gjort rørarbeid. Laukas elektriske har gjort elatbeid

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Cato Berntsen as

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: Laukas elektriske as HGN Elektro AS. EDA

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Ca 2022 Elvia

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroeksperten as

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Frogner bygg og Laukas Elektriske v. Deres rørlegger

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, både faglært og ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kun meg selv som snekker

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Masseuskifting og fordrøyningsbasseng på gårdsplass + fordrøyningsbasseng i hage

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: Hjørne i kjellerbod inngangsparti før dreneringsarbeid

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Vannspeil i kjeller, forsikringssak. Tørt og fint

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? Takstmann

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: Drenspumpe i kjeller 2 stk

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 13.08.2026
Bygning:
Boligen oppført med grunnmur i lettklinkerbetong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon og tømmer, og yttertak i trekonstruksjon.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 2003.
Vinduer i kjelleren er av eldre dato, uten synlig produksjonsår.
Ett vindui trappeløp med blyglass, av eldre dato.
Ett overlysvindu i ett soverom i 2. etasje.

Dører:
Ytterdør i tre, uten datomerking.
Balkongdører er produsert i 2003.

Balkong/terrasse:
Terrasse i trekonstruksjon, målt til 45 m².
Terrassen går fra inngangspartiet rundt boligen.
Balkong i trekonstruksjon, målt til 4 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,91 meter.

VVS-installasjoner:
Synlige avløpsrør er i plast.
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
I 2001/02 ble det lagt nye vannledninger fra det kommunale vannanlegget inn i boligen, samt nye vannledninger til kjøkkenet.
I 2010 ble det lagt nye vannrør til 2. etasje med tilførsel til bad og WC.
I 2019 ble det montert ny fordelerstokk og lagt nye vannrør til badet i 1. etasje.
Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 287 liter, produsert i 2017.
Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Luftbehandling:
Mekanisk avtrekk fra badene, WC og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Elkraft:
Sikringer av jordfeilautomater.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Våtrom · Bad/vaskerom - Kjeller - Overflater, Sluk og tettesjikt/membran: Badet mangler sluk. Forholdet anses som en stor risiko ved lekkasje eller større vannsøl, som kan føre til at vann blir stående på gulvet, og at vannet renner ut av rommet. Dette øker risikoen for fuktpåvirkning og skader i tilstøtende konstruksjoner, hvis en lekkasje skulle oppsått. Det er ikke påvist en fungerende membran (vanntett sjikt). Når vanntettingen mangler eller ikke fungerer som forutsatt, kan vann og fukt trenge inn i gulv og vegger. Over tid kan dette føre til fuktskader i konstruksjonen. Forholdet bør utbedres.
KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING (SAMLET): 200 000 – 500 000 kr

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Taktekking: Det er registrert noe begroing på taktekkingen.

Yttervegg: Det er observert museklosser flere plasser, men enkelte steder er det ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning.

Tak/Loft: Det er observert fuktmerker enkelte steder på undertaket. Takkonstruksjon har begrenset adkomst, og det finnes ikke dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er bygget opp.

Drenering: Det er målt forhøyede fuktverdier i en bod som indikerer at konstruksjonen er påvirket av fukt. Grunnmursplasten mangler tett avslutning mot grunnmuren enkelte plasser. Noe av dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes.

Vinduer: Det er registrert punktert isolerglass på overlysvinduet. Enkelte utvendig listverk ligger tett mot vannbordet uten tilstrekkelig klaring. Utvendig puss ligger helt inntil karmene på kjellervinduer, uten elastisk fuge. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

Overflater · Bad - 1. etasje: Døren og vinduet er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 1. etasje: Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.

Overflater · Bad - 2. etasje: Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 2. etasje: Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Sanitærutstyr · Bad - 2. etasje: Badekaret har inspeksjonsluke, men denne var silikonert igjen og er ikke besiktiget. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

Rom under terreng: Rom under terreng er foret ut/opp og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren.

Vannledninger: Fordelerstokken er plassert i himling uten tett fordelerskap eller annen lekkasjesikring. Vannrørene montert i 2001/02 har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Ventilasjon: Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato.

Varmesentraler: Det foreligger ikke dokumentasjon på at varmepumpen er installert av fagperson eller i henhold til gjeldende krav. Det foreligger ikke dokumentasjon på service eller kontroll av varmeanlegget de siste to årene.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Byggegrunn: Byggegrunn er ukjent.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad/vaskerom - Kjeller:

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Terrengforhold: Boligen ligger i flomutsatt område eller område utsatt for stormflo i henhold til NVE kartverk, kommuneplanens arealdel og Kartverkets havnivåkart.

Taktekking: Det er ikke montert snøfangere på hele taket.

Innvendige trapper: Det mangler håndløper på veggen i trappen innvendig.

Radon: Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Branntekniske forhold: Kjøkkenet har ingen komfyrvakt. Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service. Minimum annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu. Rømningsvinduet må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. I dette tilfellet er ikke krav til rømningsvindu oppfylt i oppholdsrom i kjelleren.

Elektrisk anlegg: Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets

faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Balkonger/terrasser og lignende - Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

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

Innbo og løsøre
Ingen hvitevarer medfølger boligen ved salget.
Følgende medfølger ikke boligen ved salget: Nøkkelholder, 2 stk utvendige slangetromler. Og 2 stk B&W høytalere, 2 TV-er , tv benker,dvd spiller, utemøbler og grill.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
Varmekabler i badene, entré, vaskerom og kjellerstue.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 27 600 kWh. Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 56 362,-pr. 2026

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

Fakturert beløp i 2025:
Avløp 18 283,86 kr
Feiing 555,96 kr
Renovasjon 4 920,00 kr
Vann 12 858,96 kr
Sum 36 618,78 kr

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 24 568,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 1 348,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 2 815,- pr. 01.01.2026
Det er eiendomsskatt i Lillestrøm kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 099 192,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 396 768,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 95112510

TV/Internett/Bredbånd
Telia

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 554 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med steinbelagt gårdsplass. På eiendommen er det en pent opparbeidet hage, med gressplen, blomsterbed og hekk. Det er etablert terrasse på 45 kvm fra spisestuen, samt utgang til balkong på 4 kvm fra 2. etasje.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i en rolig gate, i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Vigernes i Lillestrøm kommune. Ca. 280 meter unna ligger nærmeste barnehage, og ca. 400 meter bort i gaten ligger Vigernes skole. Sentrumskjernen nås på en liten rusletur, og fra sentrum bruker toget kun 10 min til Oslo og 12 min til Oslo lufthavn.

I nærområdet ligger Sørumsparken, som er en liten idyll med lekeplass, benker, gazebo, trær og fine plenområder med mer. St. Sunnivas plass ligger også i nærheten og er en liten perle hvor det legges skøyteis om vinteren.

Ikke langt fra eiendommen ligger Lillestrøm idrettspark med blant annet Skedsmohallen, Romerike friidrettsstadion, LSK-hallen og Lillestrøm Tennishall. Det er også gangavstand til Åråsen stadion, samt kort gåtur til Lillestrøm golfklubb og Sørum fritidsgård.

I tillegg til kjøpesenter og koselige handlegater, har Lillestrøm et flott kulturhus, moderne kino og et mangfold av restauranter, kafeer og uteliv. På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer.

Byfesten er et av årets høydepunkter, da kryr det av mennesker i hele sentrum, og kjente musikere underholder på en av mange scener.

Legg gjerne turen ned til Nitelva, hvor det er koselige, opplyste turstier langs elvebredden. Knyt på deg joggeskoene og nyt Lillestrøms mange kultursatsninger på veien. Noen kilometer opp finner du Nebbursvollen friluftsbad, byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m. For den som er glad i vintersport er det lysløyper, alpinanlegg og merkede turstier i områdene rundt byen, kun få minutter med bil fra boligen.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Meny, Kiwi og søndagsåpen Bunnpris. Coop Obs Hypermarked er også et populært handlested i kommunen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lillestrøm Torv og de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum et rikt og variert utvalg av butikker. Det er for øvrig kort vei til Strømmen Storsenter, samt Triaden og Metro på Lørenskog.

Offentlige forhold

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

Det foreligger en byggeanmeldelse fra 1939 som viser til oppføring av et uthus samt etablering av åpen veranda på eiendommen. I tillegg er det utstedt et skriv fra 30.05.1952 som godkjenner innredning av toalettrom med vannklosett i tilbygg i Ingen gate 12.

Det er blitt utstedt byggetillatelseskort for tilbygg til bolig på eiendommen den 08.07.1980.

Det er blitt utstedt byggetillatelseskort for riving av uthus og oppføring av frittstående garasje på 42 kvm på eiendommen den 21.11.1989.

Det er blitt utstedt godkjenning av søknad om tiltak på eiendommen, datert 18.06.2003. Tiltaket gjaldt tilbygg til bolig.

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. I 2. etasje er det blitt bygget et bad i et opprinnelig kott. Videre er kott fra hovedsoverom blitt åpnet opp og innlemmet i soverommet. Dette arealet er ikke godkjent som rom for varig opphold. Det foreligger ikke godkjente tegninger av kjelleretasjen fra 2003. Megler har dermed kun eldre tegninger fra 1980 å gå ut ifra for å vurdere hvilken bruk rommene i etasjen

opprinnelig har hatt. I tegningen fra 1980 er kjelleretasjen ikke benevnt med rominndeling, men det antas, ut ifra etasjens konstruksjon, at arealet var bodareal. I dag fremstår kjelleren utvidet og innredet, men megler har ikke mottatt godkjente tegninger fra kommunen som samsvarer med dagens bruk.

Samtlige godkjente byggetegninger vedlegges salgsoppgaven. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av boligen og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger innenfor et uregulert område, men er avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

Eiendommen grenser inntil reguleringsplan som omfatter Roald Amundsens gate, deler av Inges gate mm. Planen er Bestemmelser som Lillestrøm byplan 1945 (1.0/47). Området rundt eiendommen omfattet av planen er regulert til kjørevei og bolig.

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

I henhold til rapport utarbeidet av GeoData er eiendommen under marin grense, med stor mulighet for marin leire i grunnen. Eiendommen er innenfor kvikkleiresone. Videre ligger eiendommen i en sone med usikker aktsomhetsgrad for radon, hvor deler av nabolaget er under moderat/lav aktsomhetsgrad for radon. Eiendommen ligger innenfor gul støysone.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 81, bnr. 246 i Lillestrøm kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:

1921/900998-1/8 21.09.1921 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1923/900221-1/8 23.08.1923 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Megler har forsøkt å innhente servituttene med dagboknr. 900998 og 900221 i Digitalarkivets database, men har ikke vært i stand til å finne dem. Heftelsene medfølger boligen ved salg, og kjøper overtar risikoen for heftelsenes ordlyd.

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 435,-
Grunnpakke Hus kr. 8 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (1 visning gratis) kr. 2 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 17 000,-
Utlegg veiledningstime ca. kr. 1 950,-

Samlet skal selger betale kr. 150 385,- 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
- Selgers egenerklæring, datert 14.08.2026
- Tilstandsrapport, datert 13.08.2026
- Energiattest, datert 24.08.2026
- Reguleringsplankart, datert 05.08.2026
- Kommuneplankart, datert 05.08.2026
- Byggeanmeldelse fra 1939
- Byggetillatelseskort, datert 08.07.1980, 21.11.1989
- Bygningsvedtak, datert 30.05.1952
- Godkjent byggesøknad, datert 18.06.2003
- Byggemeldte tegninger, datert 25.01.1979, 16.12.1980, 08.08.1989, 24.03.2003
- Servitutter

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. august 2026

Ansvarlig megler

Magnar Steen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91386380

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Inges gate 12A

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	17 min 1.4 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	6 min 2.5 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	7 min 3.2 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	10 min 4.8 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	22 min 1.9 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	7 min 3 km

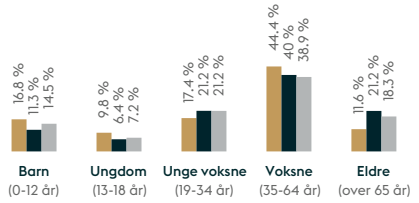
Offentlig transport

Roald Amundsens gate Linje 320, 470, 480, 490	3 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.6 km
Oslo Gardermoen	27 min

Barnehager

Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	4 min 0.4 km
Lillehagen Fus barnehage (1-6 ... 82 barn	7 min 0.6 km
Sølepytten barnehage (1-5 år) 17 barn	19 min 1.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sørumsparken/St. Sunnivas	1 405	554
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

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	4 min
Øyerens plass - balløkke	8 min
EVO Lillestrøm	15 min
Fresh Fitness Lillestrøm	16 min

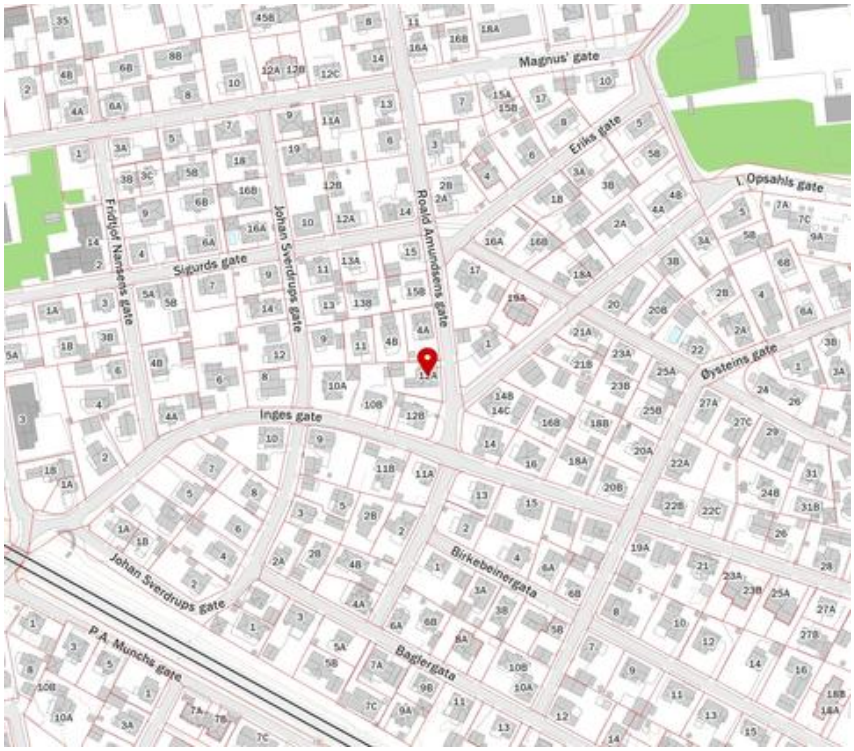
«Et meget pent boligområde, som er skjermet for trafikk, men forsatt i nærheten til sentrum og kollektivtransport.»

— 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 2026

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
13. aug. 2026

Oppdragsnummer
65-0143/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Inges gate 12A, 2004 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Tom Wictor Kvebæk, Sofronia Kontou Kvebæk

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. april 2001

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 95112510
Forsikret i: Gjensidige

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: Damian Bygg og Renovering Zielinski 2019

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Damian Bygg og Renovering Zielinski Montert membran, egeninnsats. Mont. Membran på gulv og smurt membran på vegg og montert fliser.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har faktura på renovering av bad

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Er selv faglært snekker. Alt snekkerarbeid gjort selv. Murer har murt opp ny lecapipe. Frogner rør har gjort rørarbeid. Laukas elektriske har gjort elatbeid

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Cato Berntsen as

---

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: Laukas elektriske as HGN Elektro AS. EDA

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ca 2022 Elvia

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroeksperten as

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Frogner bygg og Laukas Elektriske v. Deres rørlegger

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kun meg selv som snekker

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Masseuskifting og fordrøyningsbasseng på gårdsplass + fordrøyningsbasseng i hage

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Hjørne i kjellerbod inngangsparti før dreneringsarbeid

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Vannspeil i kjeller, forsikringssak. Tørt og fint

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? Takstmann

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Drenspumpe i kjeller 2 stk

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: 65-0143/26

Tilstandsrapport

Inges gate 12 A
2004 LILLESTRØM

Referanse: 2026-1117
Matrikkel: 3205-81/1100/0/0
Befaringsdato: 09.07.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0 **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.

TG 1 **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.

TG 2 **Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden 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.

TG 3 **Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

IU **Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Spesielt for oppdraget

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

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Enebolig

Byggeår 1939

TG 3 Store eller alvorlige avvik 1 forhold

Våtrom · Bad/vaskerom - Kjeller
Overflater, Sluk og tettesjikt/membran
Badet mangler sluk.
Det er ikke påvist en fungerende membran (vanntett sjikt).

TG 2 Vesentlige avvik 14 forhold

Taktekking
Det er registrert noe begroing på taktekkingen.

Yttervegg
Det er observert museklosser flere plasser, men enkelte steder er det ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning.

Tak/Loft
Det er observert fuktmerker enkelte steder på undertaket. Takkonstruksjon har begrenset adkomst, og det finnes ikke dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er bygget opp.

Drenering
Det er målt forhøyede fuktverdier i en bod som indikerer at konstruksjonen er påvirket av fukt. Grunnmursplasten mangler tett avslutning mot grunnmuren enkelte plasser. Noe av dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes.

Vinduer
Det er registrert punktert isolerglass på overlysvinduet. Enkelte utvendig listverk ligger tett mot vannbordet uten tilstrekkelig klaring. Utvendig puss ligger helt inntil karmene på kjellervinduer, uten elastisk fuge. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

Overflater · Bad - 1. etasje
Døren og vinduet er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 1. etasje
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.

Overflater · Bad - 2. etasje
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 2. etasje
Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Sanitærutstyr · Bad - 2. etasje

Badekaret har inspeksjonsluke, men denne var silikonert igjen og er ikke besiktiget. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

Rom under terreng

Rom under terreng er foret ut/opp og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren.

Vannledninger

Fordelerstokken er plassert i himling uten tett fordelerskap eller annen lekkasjesikring. Vannrørene montert i 2001/02 har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Ventilasjon

Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato.

Varmesentraler

Det foreligger ikke dokumentasjon på at varmepumpen er installert av fagperson eller i henhold til gjeldende krav. Det foreligger ikke dokumentasjon på service eller kontroll av varmeanlegget de siste to årene.

IU Ikke undersøkt 2 forhold

Byggegrunn

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad/vaskerom - Kjeller

HMS Helse, miljø og sikkerhet 9 forhold

Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte feil omfattes ikke. Andre forhold kan derfor forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Terrengforhold

Boligen ligger i flomutsatt område eller område utsatt for stormflo i henhold til NVE kartverk, kommuneplanens arealdel og Kartverkets havnivåkart.

Taktekking

Det er ikke montert snøfangere på hele taket.

Innvendige trapper

Det mangler håndløper på veggen i trappen innvendig.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Branntekniske forhold

Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.

Minimum annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu. Rømningsvinduet må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. I dette tilfellet er ikke krav til rømningsvindu oppfylt i oppholdsrom i kjelleren.

Elektrisk anlegg

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Balkonger/terrasser og lignende

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Vurderinger

Enebolig

Byggeår 1939

Taktekking TG 2

Yttertaket er tekket med takstein.
Opplysninger oppgitt av eier:
Fornyet på tilbyggene. Ny taktekking (takstein). Ny taktekking (takpapp). Nytt undertak. Nye takrenner og nedløp. Nye sløyfer og lekter i 2002.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert noe begroing på taktekkingen.
   Konsekvens: Begroing kan over tid føre til mose og vannansamlinger som kan skade tekkingen. Begroingen bør vaskes bort som en del av normalt vedlikehold.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av taktekkingen er vurdert med tanke på svekkelser, helning, materialvalg, innfesting og overganger, vedlikeholdsnivå og opplyst alder.
På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden.
Konstruksjonen er undersøkt fra bakkenivået, som gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Yttervegg TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
Opplysninger oppgitt av eier: Ny kledning på alle vegger i 2002, samt etterisolering av yttervegger.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert museklosser flere plasser, men enkelte steder er det ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning.
   Konsekvens: Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Tak/Loft TG 2

Yttertaket er i trekonstruksjon.
Kaldtloft til en mindre del av takkonstruksjonen med adkomst via loftsluke. Det er ikke gangbart gulv på loftet.
Majoriteten av takkonstruksjone er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.
Luftespalter i gesimser og ventiler på gavelvegger.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert fuktmerker enkelte steder på undertaket.
   Konsekvens: Dette viser at treverket på et tidspunkt har vært utsatt for fuktpåvirkning, men det er usikkert når dette har oppstått og hva som er årsaken. Målinger med fuktmåler viste normale verdier på befaringstidspunktet, noe som tilsier at forholdet ikke var aktivt da. Fuktverdier i treverk kan imidlertid variere med klima- og værforhold. Områdene bør derfor følges opp, særlig etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting. Ved tegn til ny fukt anbefales kontroll og eventuell utbedring av tettinger rundt gjennomføringer.

2. Takkonstruksjon har begrenset adkomst, og det finnes ikke dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er bygget opp.
   Konsekvens: Viktige forhold som ventilasjon, dampsperre og tilstand på treverk kunne derfor ikke kontrolleres. Når slike områder ikke kan inspiseres, knytter det seg usikkerhet til om det kan forekomme skjulte fukt- eller kondensskader. Det anbefales å etablere inspeksjonsluke for å muliggjøre vurdering av loftets tilstand.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

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

Byggegrunn IU

Byggegrunn er ukjent.

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

Drenering TG 2

Dreneringen på nordveggen og vestveggen ved inngangspartiet er fra 2023.
Drenering på resterende vestvegg og sydveggen er fra 2002.
Drenering på østveggen er av ukjent alder.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er målt forhøyede fuktverdier i en bod som indikerer at konstruksjonen er påvirket av fukt.
   Konsekvens: Fukt kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også der dette ikke er synlig. Videre undersøkelser anbefales for å avklare årsak, omfang og eventuelt behov for tiltak.

2. Grunnmursplasten mangler tett avslutning mot grunnmuren enkelte plasser.
   Konsekvens: Når avslutningen ikke er tett kan jord og fukt trenge inn bak platen, noe som kan redusere funksjonen som beskyttelse mot fukt. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på grunnmuren og rom under terreng. Det anbefales å etablere korrekt avslutning med topplist mot muren.

3. Noe av dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes.
   Konsekvens: Eldre dreneringssystemer kan over tid miste effekt eller tettes, noe som kan gi økt fuktbelastning mot grunnmuren. Dette kan føre til økt fuktbelastning i rom under terreng. Det må forventes behov for vedlikehold eller fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng. Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Grunnmur/fundament TG 1

Grunnmur i lettklinkerbetong. Fundamentering er ikke synlig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss. Større deler av muren er skjult for inspeksjon.

Terrengforhold TG 1

Terrenget rundt boligen er relativt flatt.
Eier informerer at det er bygd to dreneringsbasseng. Ett plassert i innkjørsel og ett plassert i hagen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vinduer TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 2003.
Vinduer i kjelleren er av eldre dato, uten synlig produksjonsår.
Ett vindui trappeløp med blyglass, av eldre dato.
Ett overlysvindu i ett soverom i 2. etasje.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert punktert isolerglass på overlysvinduet.
   Konsekvens: Tetningen mellom glasslagene er ikke tett, slik at isolerende gass er redusert og fuktig luft har kommet inn. Dette gir kondens eller slør mellom glassene som ikke kan fjernes ved vask, og medfører noe redusert isolasjonsevne. Forholdet påvirker i hovedsak utsikt og energieffektivitet. Utskiftning av glassenheten må påregnes for å gjenopprette normal funksjon.

2. Enkelte utvendig listverk ligger tett mot vannbordet uten tilstrekkelig klaring.
   Konsekvens: Manglende avstand kan føre til at fukt blir stående mellom flatene, noe som over tid kan gi økt fuktpåvirkning, skader og behov for vedlikehold av treverket.

3. Utvendig puss ligger helt inntil karmene på kjellervinduer, uten elastisk fuge.
   Konsekvens: Bevegelser mellom materialene kan føre til sprekker i overgangen, noe som kan gi redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrenging over tid.

4. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene.
   Konsekvens: Når overflatebehandlingen brytes ned blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold av treverket.
5. Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.
   Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører TG 1

Ytterdør i tre, uten datomerking.

Balkongdører er produsert i 2003.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterdøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol. TG 1

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 45 m².
Terrassen går fra inngangspartiet rundt boligen.

Balkong i trekonstruksjon, målt til ca. 4 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,91 meter.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2019.
Det er fremvist fakturakopi på renoveringen.
Det er ikke fremvist en beskrivelse av arbeidet som er utført.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 1. etasje - Overflater TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Døren og vinduet er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl.
   Konsekvens: Dersom dør og vinduet ikke er fuktbestandige, kan dette over tid føre til økt slitasje og oppfukting. Løsningen innebærer noe høyere risiko for fuktrelaterte skader enn ved plassering utenfor våtsone.
2. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
   Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.
3. Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.
   Konsekvens: Dette kan føre til at vann ikke renner som forutsatt mot sluk, og at vann i stedet kan bli liggende på gulvet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 15 mm.

REGISTRERTE AVVIK

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

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

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr TG 1

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 1. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i ca. 2010.
Badet er pusset opp som egeninnsats.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

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

Bad - 2. etasje - Overflater TG 2

Fliser på gulv og vegg. Trepanel i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
   Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 20 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
   Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

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

Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant og badekar.

REGISTRERTE AVVIK

1. Badekaret har inspeksjonsluke, men denne var silikonert igjen og er ikke besiktiget.
   Konsekvens: Området under karet kan derfor ikke kontrolleres uten demontering. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet, slik at tilstanden kan kontrolleres jevnlig.
2. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
   Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 2. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Bad/vaskerom - Kjeller - Om rommet

Vaskerommet er ifølge eier pusset opp i ca. 2010.
Vaskerommet er pusset opp som egeninnsats.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

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

Bad/vaskerom - Kjeller TG 3

Overflater

Fliser på gulv. Malte og pussede murvegger. Trepanel i himlingen.
Fallforhold er ikke kontrollert grunnet manglende sluk i rommet.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Sluk og tettesjikt/membran

Det er ikke sluk i vaskerommet.
Forbruksvann fra toalett, dusjkabinett og utslagsvask ledes til en kvernpumpe, som pumper vann ut til avløpet.
Avløp fra vaskemaskin er montert høyt nok at dette vannet ledes direkte til avløp.

REGISTRERTE AVVIK

1. Badet mangler sluk.
   Konsekvens: Forholdet anses som en stor risiko ved lekkasje eller større vannsøl, som kan føre til at vann blir stående på gulvet, og at vannet renner ut av rommet. Dette øker risikoen for fuktpåvirkning og skader i tilstøtende konstruksjoner, hvis en lekkasje skulle oppsått.

2. Det er ikke påvist en fungerende membran (vanntett sjikt).
   Konsekvens: Når vanntettingen mangler eller ikke fungerer som forutsatt, kan vann og fukt trenge inn i gulv og vegger. Over tid kan dette føre til fuktskader i konstruksjonen. Forholdet bør utbedres.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING (SAMLET)

200 000 – 500 000 kr

Kostnader knyttet til etablering av sluk, eventuelt lekkasjesikring og påføring av vanntett sjikt må påberegnes.
Entreprenør må rådføres om hvordan tiltak som må utføres.

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

Bad/vaskerom - Kjeller - Sanitærutstyr TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Utslagsvask i rustfritt stål, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad/vaskerom - Kjeller - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet. …

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad/vaskerom - Kjeller - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

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

Toalettrom - 2. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon TG 1

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Luftepalte under dør.
Sanitærutstyr: Servant og veggfestet klosett.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

Rom under terreng TG 2

Rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier
Når ble rom under terreng innredet? Ny utlekting, isolering og gipsplater i 2022. Utført i forbindelse med en vannskade som kom fra svikt i grunnvannspumpa.

Opplysninger oppgitt av eier:
Skaden ble registrert hos Gjensidige. Dette er nå forsvarlig reparert av Laukas elektriske sin rørlegger men det ble anbefalt at det installeres batteribackupp evt. bensinaggregat med føler for vannstand i drenskum i kjeller.

Måleresultat
15,2 vektprosent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Rom under terreng er foret ut/opp og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.).
   Konsekvens: Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

2. Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren.
   Konsekvens: En slik løsning kan redusere uttørking fra muren inn mot rommet. Dersom det tilføres fukt fra grunn eller konstruksjon, kan fukt bli stående i veggen over tid. Løsningen innebærer derfor en økt risiko for fuktproblematikk i rom under terreng, og forholdet bør vurderes nærmere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Innvendige trapper

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det mangler håndløper på veggen i trappen innvendig.
   Konsekvens: Manglende håndløper i trappen gir lavere personsikkerhet i trappen.

Gulvoverflater i kjøkken TG 1

Gulvoverflater består av fliser.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Vannledninger TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
I 2001/02 ble det lagt nye vannledninger fra det kommunale vannanlegget inn i boligen, samt nye vannledninger til kjøkkenet.
I 2010 ble det lagt nye vannrør til 2. etasje med tilførsel til bad og WC.
I 2019 ble det montert ny fordelerstokk og lagt nye vannrør til badet i 1. etasje.

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

REGISTRERTE AVVIK

1. Fordelerstokken er plassert i himling uten tett fordelerskap eller annen lekkasjesikring.
   Konsekvens: Eventuelt lekkasjevann kan da bli liggende skjult og skade nærliggende konstruksjoner før lekkasjen oppdages.
2. Vannrørene montert i 2001/02 har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
   Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Der det er rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk også kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området – for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Ventilasjon TG 2

Mekanisk avtrekk fra badene, WC og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Montert nytt mekanisk avtrekk på loft.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato.
   Konsekvens: På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Varmesentraler TG 2

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:
Når var anlegget nytt? Ca. 2015.
Når det sist var service på anlegget? Ca. 2023.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på at varmepumpen er installert av fagperson eller i henhold til gjeldende krav.
   Konsekvens: Når dokumentasjon mangler, er det usikkert om installasjonen er korrekt utført. Dette kan påvirke driftssikkerhet og levetid. Det anbefales å få anlegget kontrollert av kvalifisert fagperson.

2. Det foreligger ikke dokumentasjon på service eller kontroll av varmeanlegget de siste to årene.
   Konsekvens: Manglende jevnlig service kan føre til redusert driftssikkerhet, kortere levetid og økt risiko for feil. I henhold til NS 3600 skal dette vurderes som TG 2. Det anbefales service eller kontroll av kvalifisert fagperson.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Varmtvannstank TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 287 liter, produsert i 2017.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Radon

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
   Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Branntekniske forhold

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.
   Konsekvens: Platetoppen er koblet til strøm etter 1. juli 2010, og da kreves det komfyrvakt i henhold til NEK400. Dette betyr at strømmen til platetoppen ikke kuttes automatisk hvis det begynner å brenne eller ryke. Det øker brannfaren.
2. Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.
   Konsekvens: Konsekvensen av et utgått brannslukkingsapparat er at det kan svikte under brann.
3. Minimum annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu. Rømningsvinduet må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. I dette tilfellet er ikke krav til rømningsvindu oppfylt i oppholdsrom i kjelleren.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	2002

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Ja
Hva var resultatet av el-tilsynet?	Lukket
Når ble tilsynet gjennomført?	06.02.2020
Hva er referansenummeret for tilsynsrapporten?	5123060
Er det utført arbeider på anlegget etter tilsynet, utover eventuelle feilrettinger?	Ja

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Nei
Hvilke deler av anlegget mangler samsvarserklæring?	Installasjon av nye sikringer.
Samsvarserklæringer for utført arbeid	2020 – Utbedring av avvik oppdaget på elkontroll. 2020 – Levert og montert to nye termostater i kjeller. 2020 – Montert tre stykk kjøkkenarmaturer under overskap.

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ja

Begrunnelse

Det mangler samsvarserklæring på installasjon av ny innmat i sikringsskapet. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Generell beskrivelse

Enebolig

Byggeår 1939

Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i lettklinkerbetong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon og tømmer, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Varmekabler i badene, entré, vaskerom og kjellerstue.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Fliser, laminat og parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Malt trepanel. Malte og pussede overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Malt trepanel. Malte plater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,42 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

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

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

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2004.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

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

Arealer

TOTALT AREAL

Alle bygninger

310 m²	271 m²	39 m²	–	49 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Enebolig (Byggeår: 1939)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	102 m²	-	-	**102 m²**	-
1. etasje	106 m²	-	-	**106 m²**	45 m²
2. etasje	63 m²	-	-	**63 m²**	4 m²
Sum Enebolig	**271 m²**	**-**	**-**	**271 m²**	**49 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-i: Bad/vaskerom, Tre boder, Kjellerstue, Gang, Innredet rom
1. etasje	BRA-i: Bad, Kjøkken, Stue, Entré, Spisestue
2. etasje	BRA-i: Bad, Toalettrom, Tre soverom, Gang

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Garasje

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	39 m²	-	**39 m²**	-
Sum Garasje	**-**	**39 m²**	**-**	**39 m²**	**-**

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Garasje

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Lovlighet og tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Enebolig

Byggeår 1939

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

Nei

Byggetegninger

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

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Inges gate 12 A, 2004 LILLESTRØM**
Matrikkel: **3205-81/1100/0/0**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Sofronia Kontou Kvebæk og Tom Wictor Kvebæk**

Kunde: **Sofronia Kontou Kvebæk og Tom Wictor Kvebæk**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **09.07.2026**

Tilstede ved befaring: **Sofronia Kontou Kvebæk og Tom Wictor Kvebæk (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **28.08.2026**

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

Kilder for oppdraget

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

Utførende

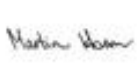
Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Takstingeniør
E-post: mh@norskeboligrapporter.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

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

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

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

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

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

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

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

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

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

Presiseringer

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

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

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

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

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

Gyldighet

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

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

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

Selgers og kjøpers ansvar

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

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

Arealer og rombetegnelser

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

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

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

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: 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: 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: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

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

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



Adresse	
Inges gate 12A, 2004 LILLESTRØM	
Dato for energimerking **24.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337413**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150949424**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **1100**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **310,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **310,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
184,42 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
203,48 kWh/m²	**63 079 kWh**



Inges gate 12A, 2004 LILLESTRØM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Inges gate 12A, 2004 LILLESTRØM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/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 4: 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 5: 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 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 komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes 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 innebygde 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

ambita

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/1100/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.8.2026



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/1100/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.8.2026



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

Tegnforklaring



Lillestrøm kommune

Kommuneplan 81/1100/0/0

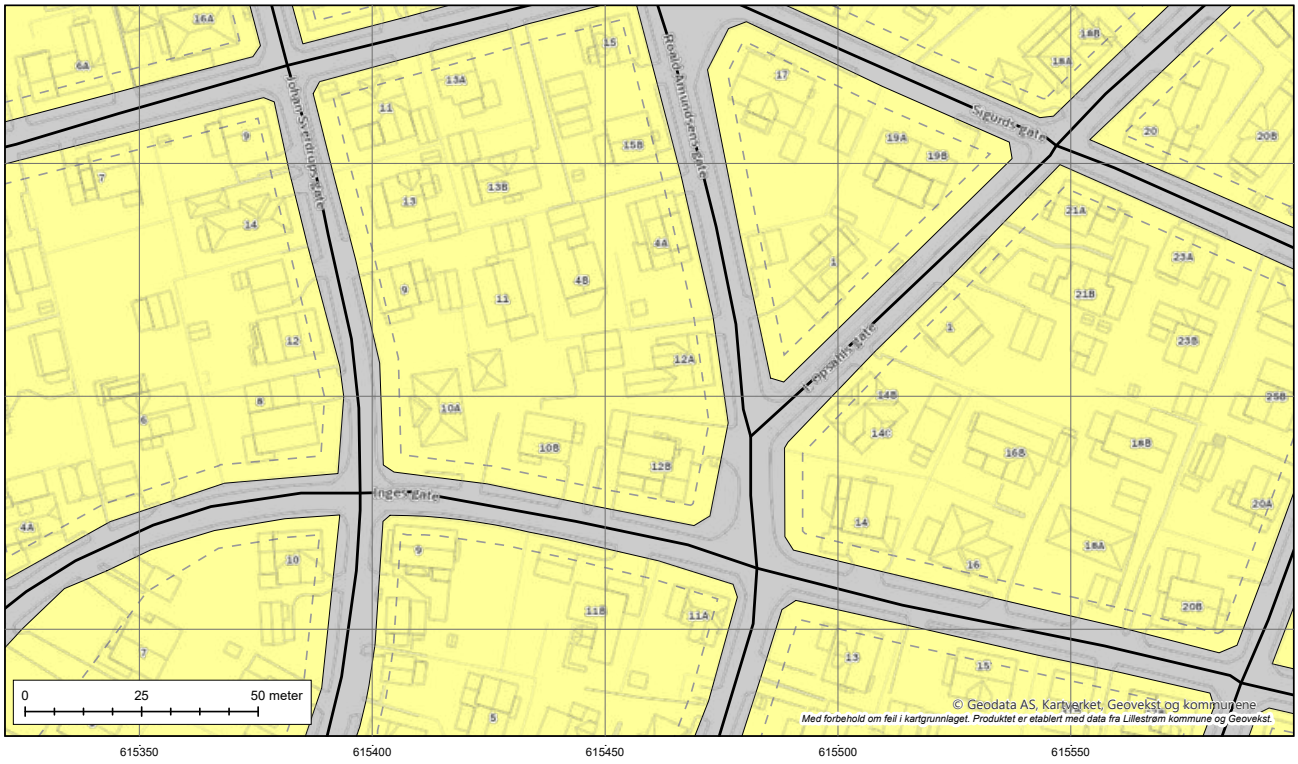
Tegnforklaring:

1125 - Adkomstvei N
Byggegrense
Arealformålgrense
Boligbebyggelse, nåv.
Veg, nåv.

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

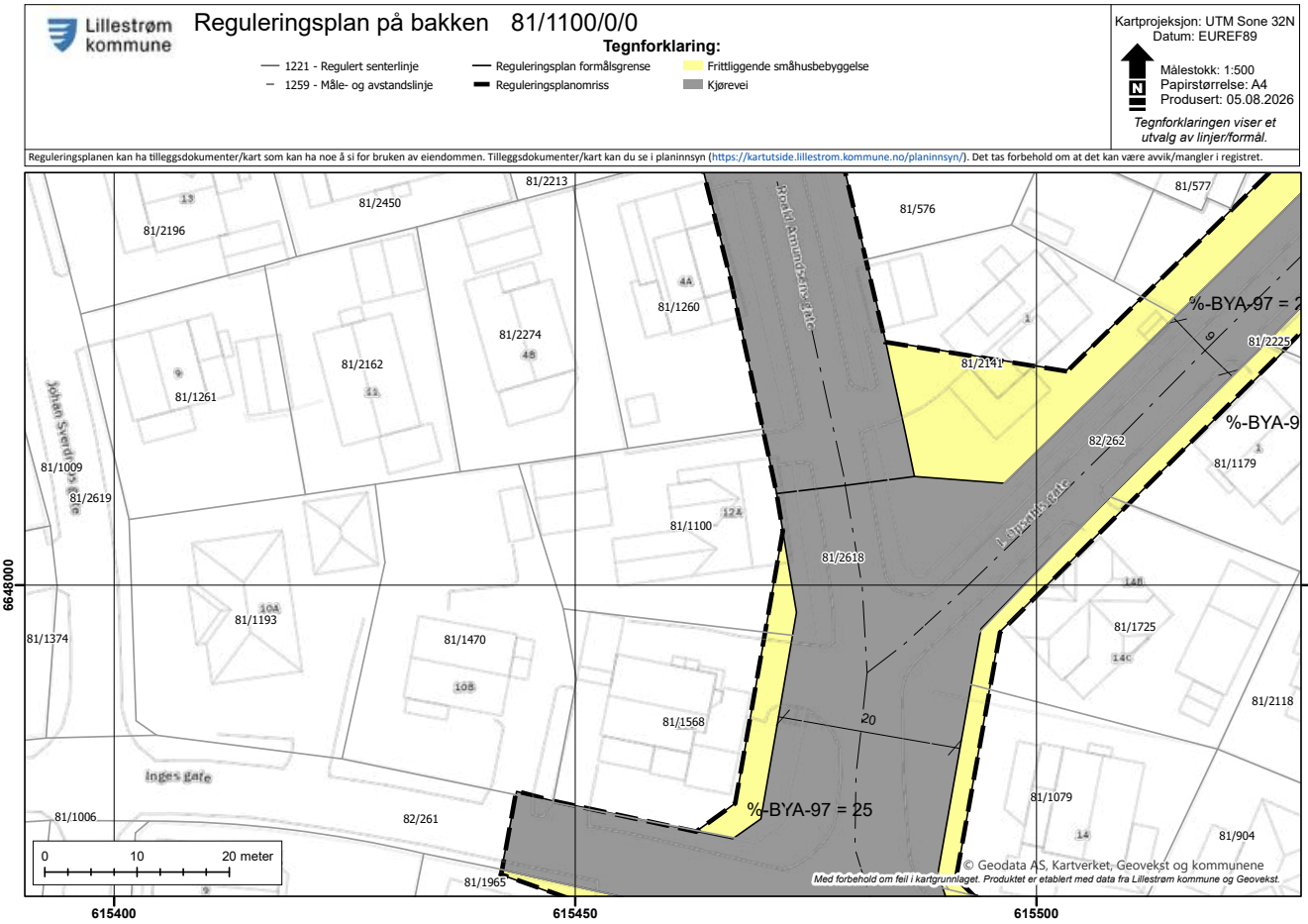
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6648050
6648000
6647950

615350
615400
615450
615500
615550


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken 81/1100/0/0
Tegnforklaring:
1221 - Regulert senterlinje
1259 - Måle- og avstandslinje
Reguleringsplan formålsgrense
Reguleringsplanomriss
Frittliggende småhusbebyggelse
Kjørevei
Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.08.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.
%-BYA-97 = 25
%-BYA-97 = 25
20
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6648000
6648000
615400
615450
615500

Utskriftsdato: 05.08.2026

Lillestrøm kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	1100	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Inges gate 12A, 2004 LILLESTRØM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	18 283,86 kr
Feiing	555,96 kr
Renovasjon	4 920,00 kr
Vann	12 858,96 kr
Sum	**36 618,78 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 140 liter	25%	1 stk	4378.75	1/1	0 %	4 378,75 kr	2 554,30 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	364,56 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	690,05 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	971,23 kr
Vanngebyr etter bruksareal	15%	408 m^3	43.69	1/1	0 %	17 824,91 kr	10 397,86 kr
Avløpsgebyr etter bruksareal	15%	408 m^3	75.21	1/1	0 %	30 685,68 kr	17 899,98 kr
					Sum	**56 362,34 kr**	**32 877,98 kr**

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Jørgensgate 12

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Eftertrykk forbudt.)
(Norsk mønster nr. [illegible])

Anmeldelsesgebyr kr. 2.00 Rich. Andvord. Bl. nr. 672
Kontrollgebyr kr. 5.00
[illegible] 7.00 betalt.
Lillestrøm Bygningsraad den

J.nr. LILLESTRØM BYGNINGSRAAD 10/1939.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøiagtig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lærret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningschefens kontor.

Til
Bygningsrådet i Lillestrøm

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på mtr.-nr. ..... Jørgens gate nr 12 ..... aktes utført følgende arbeider: Uthus

Bygningens art: [1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføies: samt åpen veranda på baksiden av våningshus

Arbeidets art: [1]) Nybygning, ombygning, tilbygning, påbygning, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet [2]) .....

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende oplysninger:
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges opgis:

Tomtens størrelse	m²
Eldre bebyggelses areal	m²
Areal av nybygg	m²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3])	m²

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for opgave til Statistisk Centralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- eller arbeidsrum.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm.^{2} og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII)

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

§ 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjent adkomst:

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

§ 73. Arker og andre opbygg over hovedgesims:

§ 76 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
3 meter 10 meter

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon: 4 + 4 bindingsverk
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X.) Pannel 3/4 hörbret

§ 81. Isolasjon:

§ 87. Taktekning: Bylgeblekk
(Se dept. forskrifter kap XI.)

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

§ 99—103. Piper, trukne rør, opvarmning og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV.)

§ 104—197. Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal:

§ 108. Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:

§ 109. Klosetter:

§ 148. Innhegning:

Ytterligere oplysninger:

Gjeldende servitutter:

Lillestrøm den 16 - 2 1939

Severin Gulbrandsen
byggherre. anmelder.

Karl Gulbransen
ansvarshavende.

Uthuset tillates oppfört overensstemmende med lov og forskrifter.
Privetene utföres efter gjeldende regler.
Plasering av uthuset i forhold til nabogrensen må godkjennes av Kommuneingeniören.

Lillestrøm Stadsingeniørkontor 6/3-39.

A. Simonsen

Behandlet i Bygningsrådets møte idag.
Indvilget under befølgelse av bygnings-
[illegible] forskrifter og stadsingeniørens
bemerkninger.

Lillestrøm bygningsraad, 13. MARS. 1939

Anmeldelsesgebyr kr.
Kontrollgebyr kr.
Tilsammen kr. betalt.
Lillestrøm Bygningsraad den

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

Ingesgate 12.

Herr Severin Gullerud,
Ingesgate 12,
h e r .

A4 jnr. 20/1939.

Deres anmeldelse av 16/2 d. å. ang. oppførelse av uthus samt åpen veranda på Deres våningshus på Ingesgate 12, har været behandlet av Bygningsrådet i dets möte 13. ds.

Kommuneingeniørens innstilling var således:

"Uthuset tillates oppført overensstemmende med lov og forskrifter. Privetene utføres etter gjeldende regler.

Bygningsrådet sluttet sig til Kommuneingeniørens innstilling.

LILLESTRØM BYGNINGSRÅD, 14. mars 1939.

sekr.

Herr Peder Guilerud.

Ingesgate 12,

Lillestrøm.

Ingesgate 12, W.C.

Ovenfornevnte sak ble behandlet i møte i Lillestrøm Bygningsråd i møte den 29.mai 1952.Sak nr. 86/52.

Vedtak:

"Byggeanmeldelse på innredning av toalettrum med vannklosett i tilbygg Ingesgate 12 godkjennes under forutsetning av at gjeldende bestemmelser overholdes og at tegning med plan av 1. etasje sendes inn og godkjennes av bygningssjefen.

Situasjonsplan som viser målsatt plasering av septiktank må sendes inn."

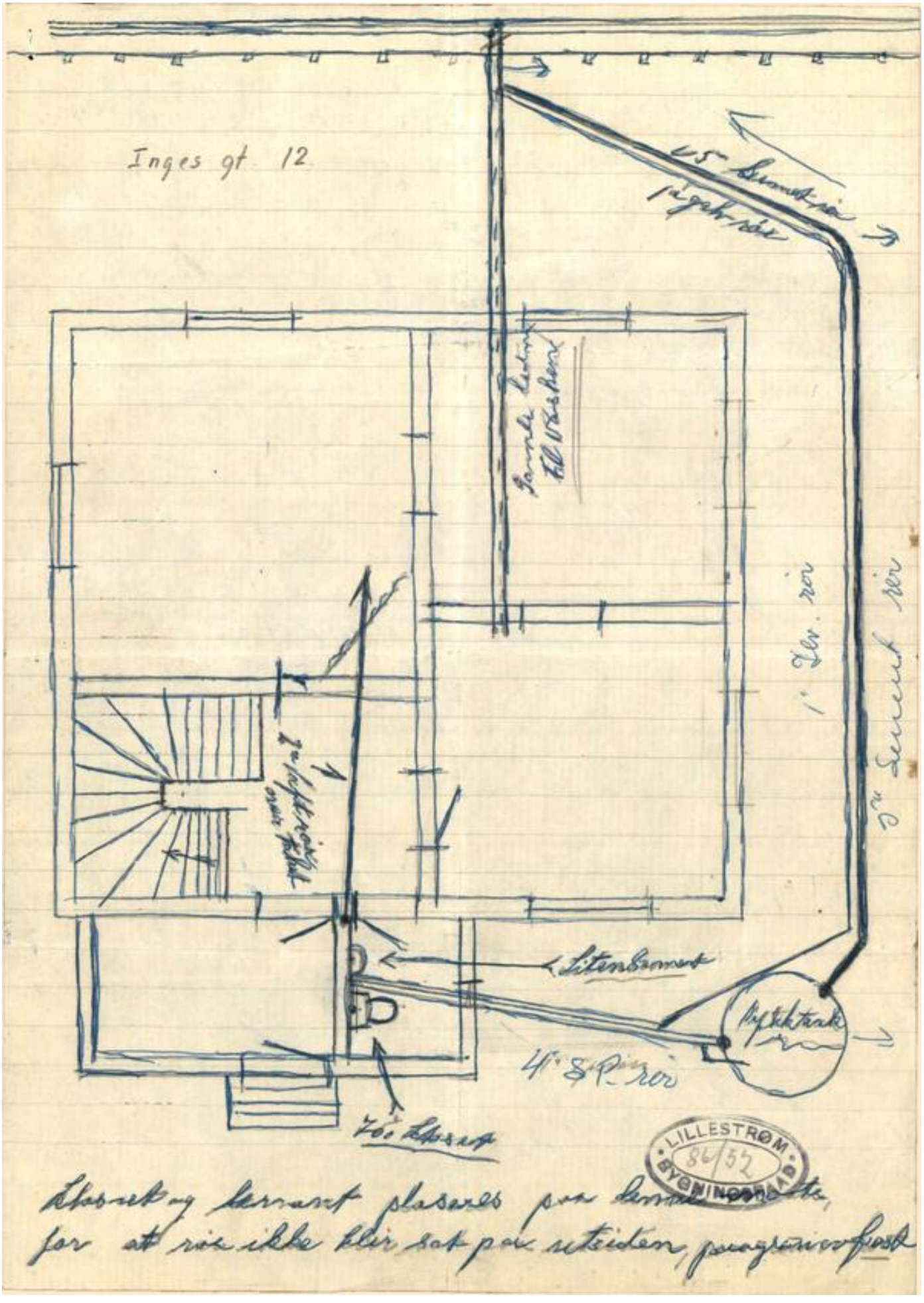
Lillestrøm,den 30.mai 1952.

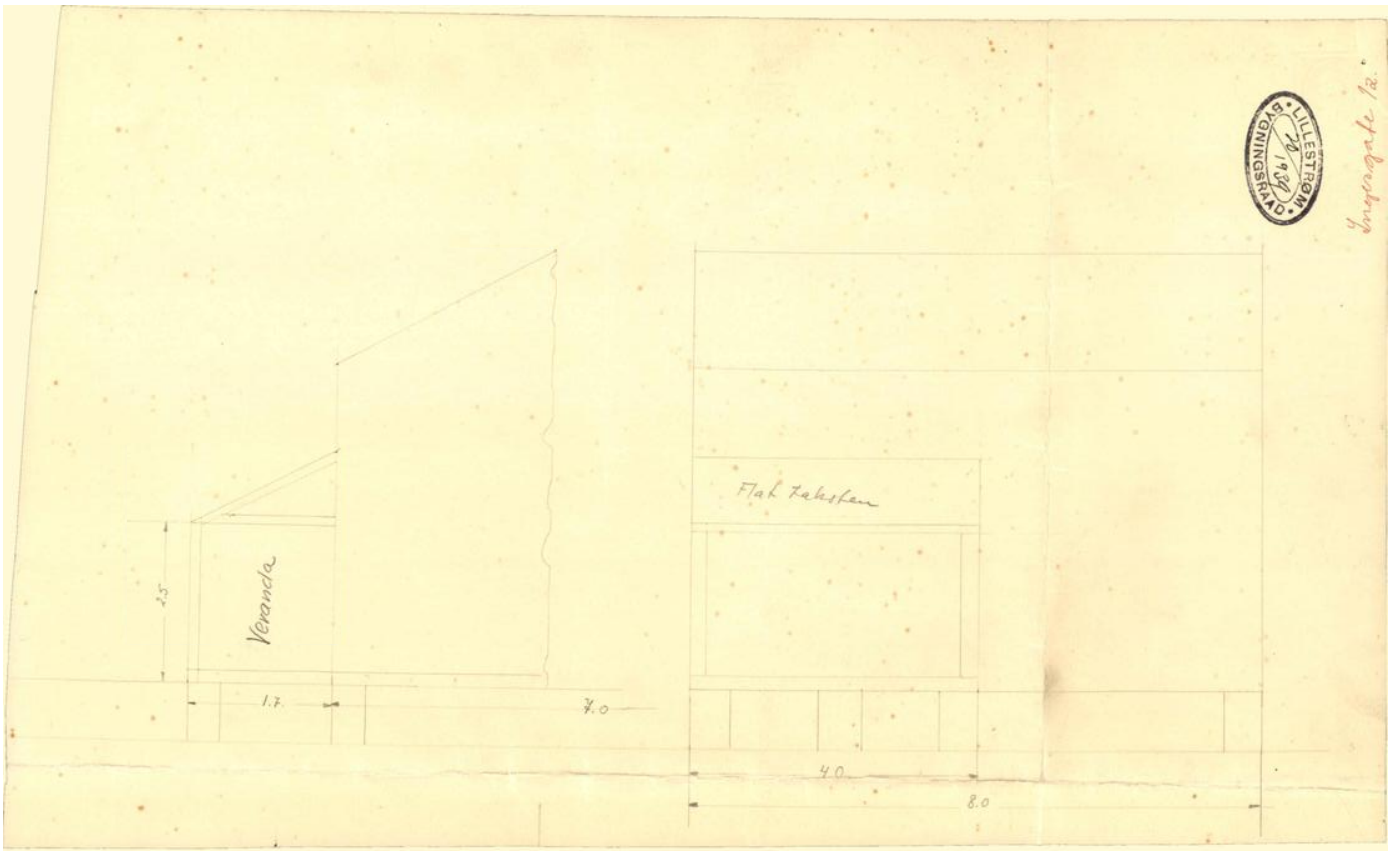
Lillestrøm Bygningsråd

R.Michelet.

Bygningssjefen

Lillestrøm


Inges gt 12
Sluk
Sluk
Sluk


LILLESTRØM
BYGNINGSRÅD
20
1940
Veranda
Flat Takshæn
2.5
1.7
7.0
4.0
8.0

J. nr. 1402/80 Sak nr. 503/80

Ansvarshavende:

Jan Johansen
Odalsgt. 55
2000 Lillestrøm

Eier/Byggherre:

Roald André Larsen
Ingesgt. 12 A
2000 Lillestrøm

Byggetillatelseskort

for tilbygg til bolighus

på gnr. 81 bnr. 1100 adr. Ingesgt. 12 A

godkjent av Skedsmo Bygningsråd i møte den 8.7.1980

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

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

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

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

Skedsmo Bygningsvesen, den 7. juli 1981

SKEDSMO KOMMUNE
Byggingssjefen

R. Michelet

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

DATO FOR BESIKTIGELSE	ANMERKNINGER	BESIKTIGET AV
3/4-90	Er udført	PHH/[illegible]

SKEDSMO KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Brøtergt. 2, 2000 Lillestrøm
Sentralbord: Lillestrøm 73 04 10

100,- bet. 4/3.81

Approbasjon

J. nr. 1402/80 Sak nr. 503/80

Ad. Byggeanmeldelse av 5.6.80 på tilbygg til bolig.

Byggested Ingesgt. 12 A

Eier Roald André Larsen Anmelder samme

Byggemelding med vedlagte 1 stk. tegninger godkjennes under forutsetning av at gjeldende bygningslov, med tillegg og forandringer og byggeforskrifter, bygningsvedtektene for Skedsmo samt følgende spesielle betingelser følges:

✓ Røranlegget skal anmeldes av rørlegger.

Framtidig garasje må ligge minst 1 m fra nabogrense

Tilbygget må utføres uten anvendelse av takbrekk.

✓ Korrigerte tegninger må sendes inn og godkjennes av bygningssjefen.

BYGGEARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR BYGGETILLATELSESKORT ER LØST.
Før byggetillatelseskort utstedes, må:

✓ 1. Ansvarshavende være godkjent.
✓ 2. Avgifter for tilsyn m. v. være betalt.
3. Forsyningsmyndighetenes tillatelse foreligge.
4. Ingeniørvesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge.
5. Eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt, kfr. ovenfor.
6. Gravetillatelse for tomten være undertegnet.
7. Rørleggerarbeidet være anmeldt av rørlegger og godkjent.
8. Redegjørelse for konstruksjoner m. nødvendige tegninger og beregninger være innsendt i 2 ekspl.
9. Eventuelt fyringsanlegg/ventilasjonsanlegg være anmeldt særskilt.

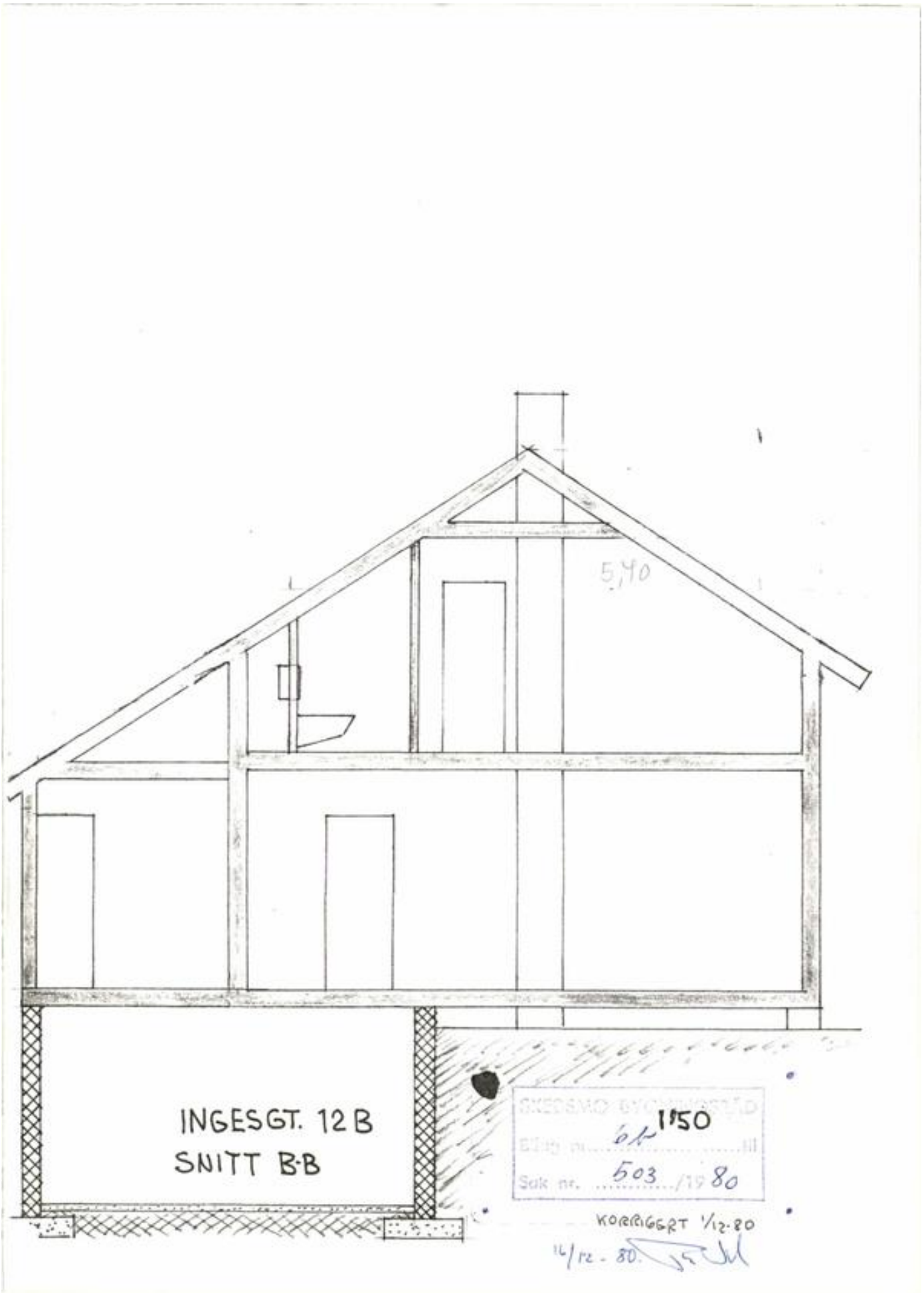
Approbasjonen må fornyes etter 1 år.

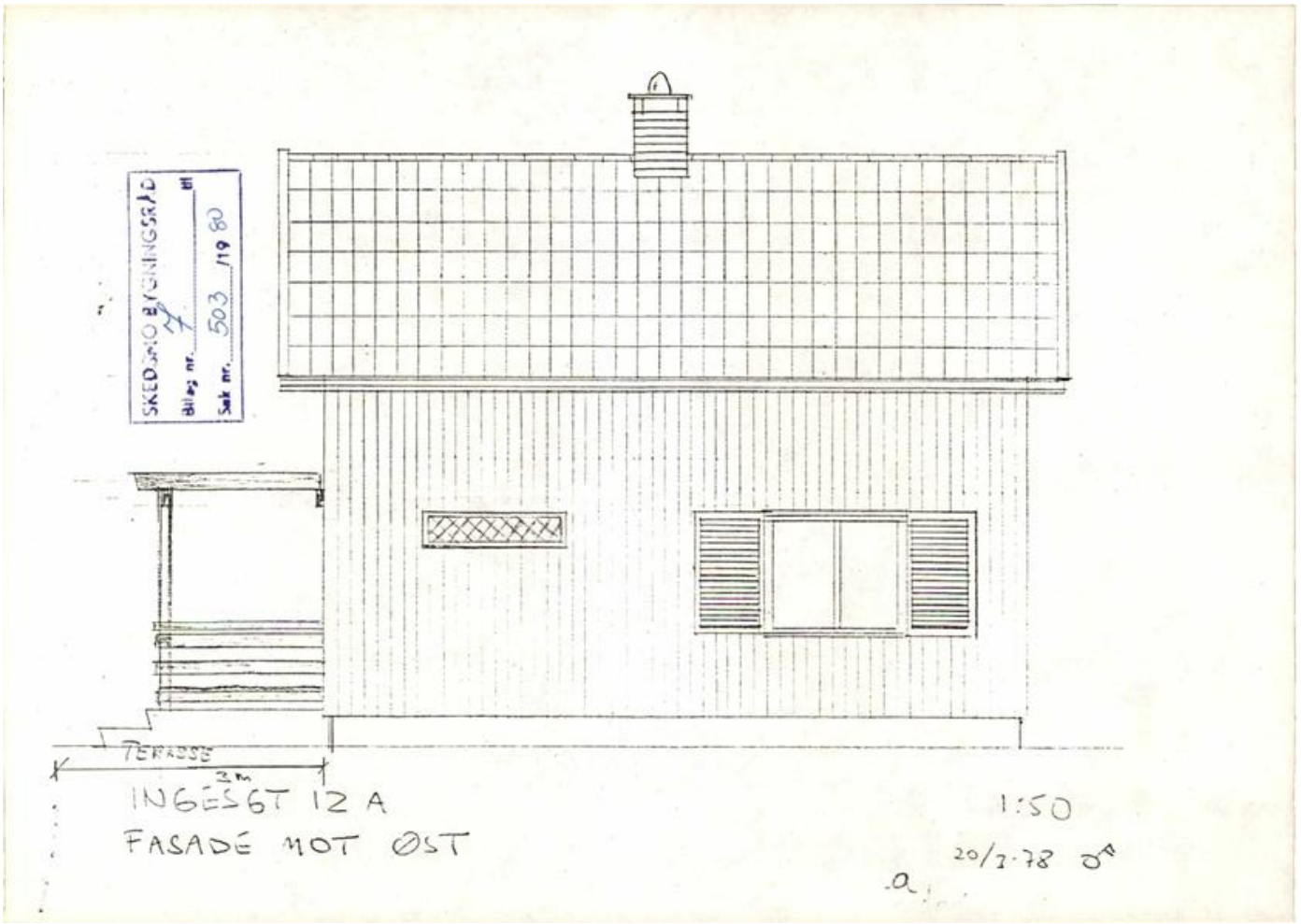
Skedsmo Bygningsråd, den 8.7.1980

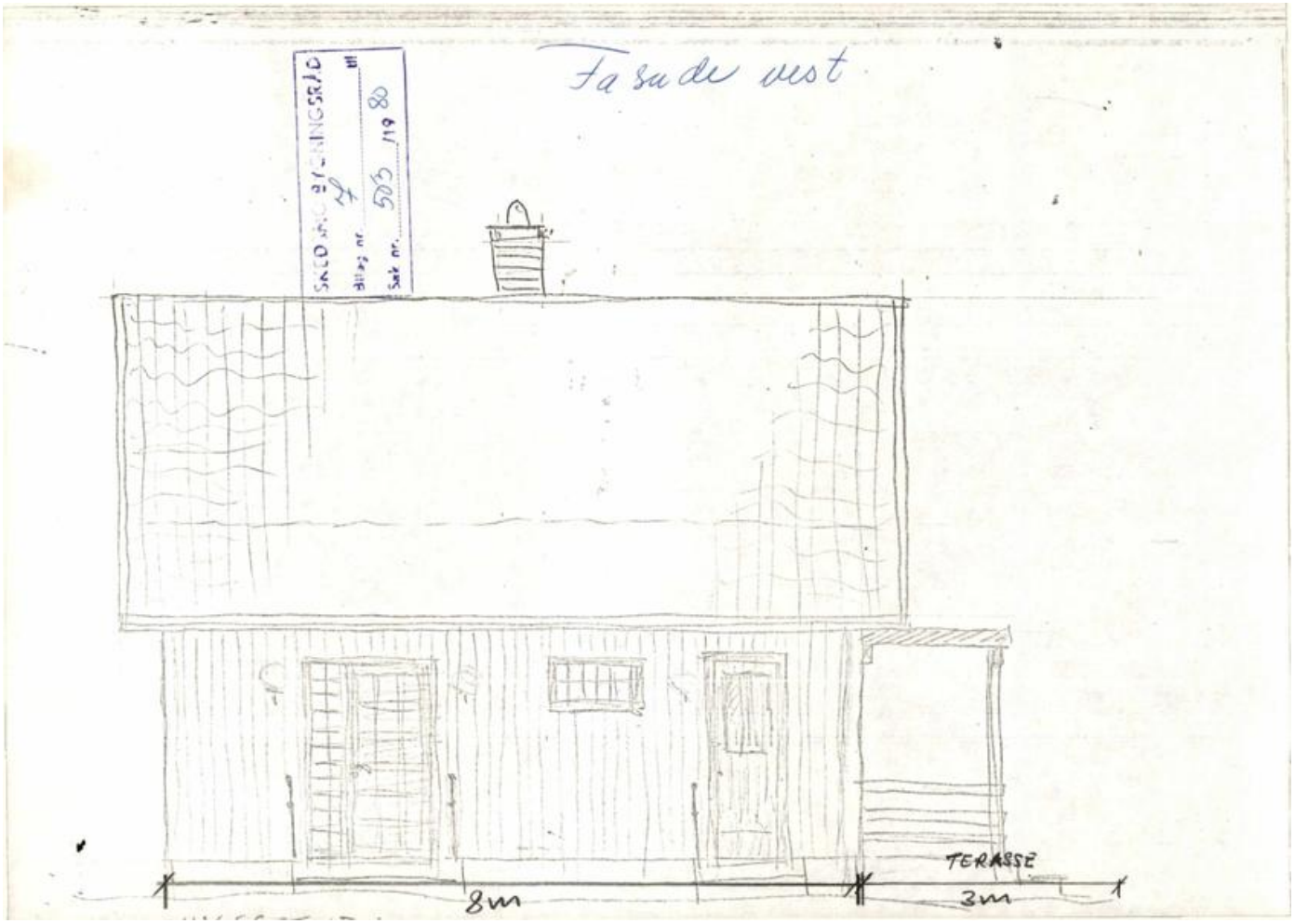
SKEDSMO KOMMUNE
Bygningsdeler

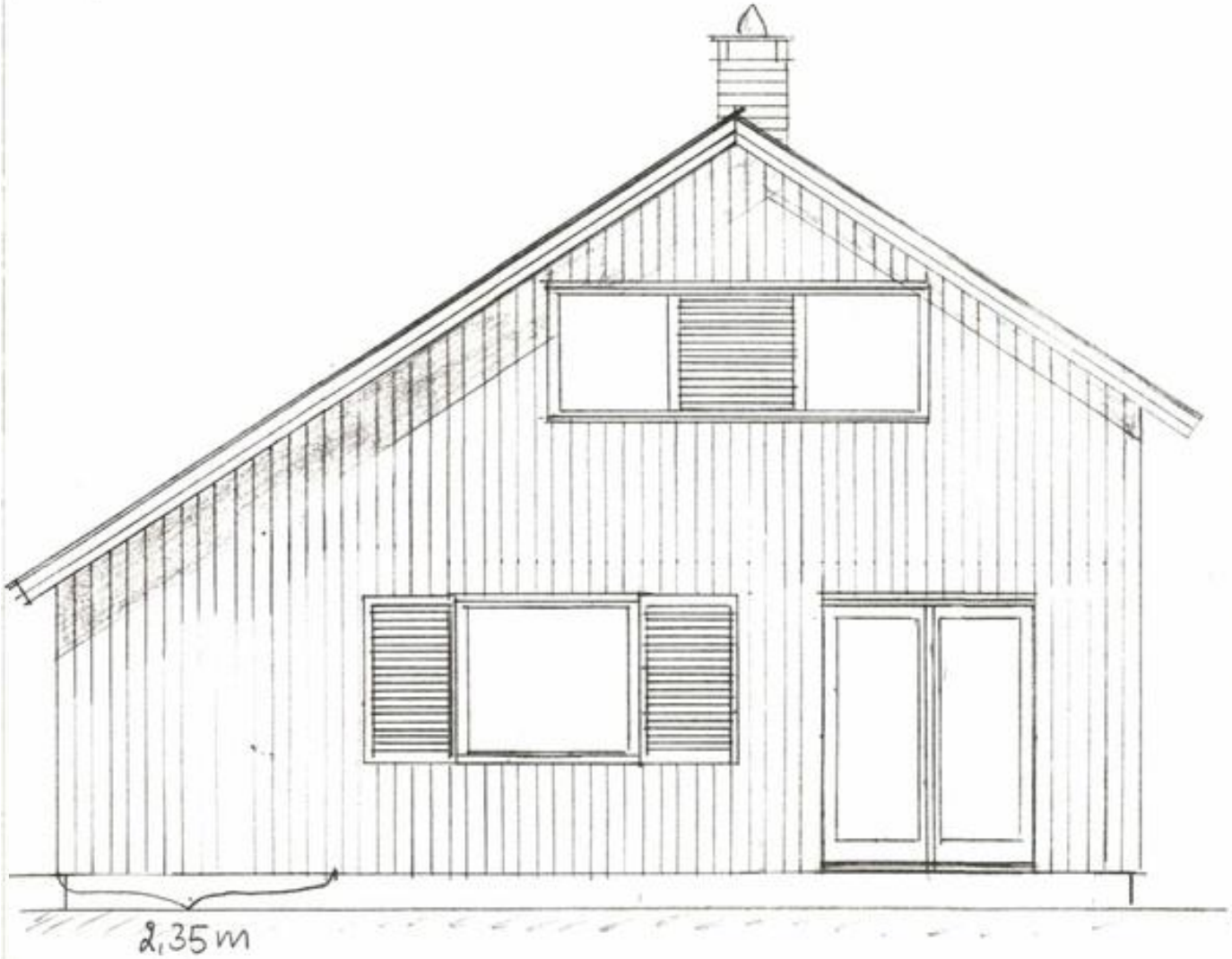
R. Michelet

Strømmen Snartrykk A/S


5,40
INGESGT. 12 B
SNITT B-B
1:50
Sak nr. 503 /1980
KORRIGERT 1/12-80
14/12-80


SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 27
Sak nr. 503 /1980
TERRASSE
2m
INGESGT 12 A
FASADE MOT ØST
1:50
20/3-78 ØA
a


Façade ouest
TERRASSE
8m
3m



INGESGT 12A

FASADE MOT SYD

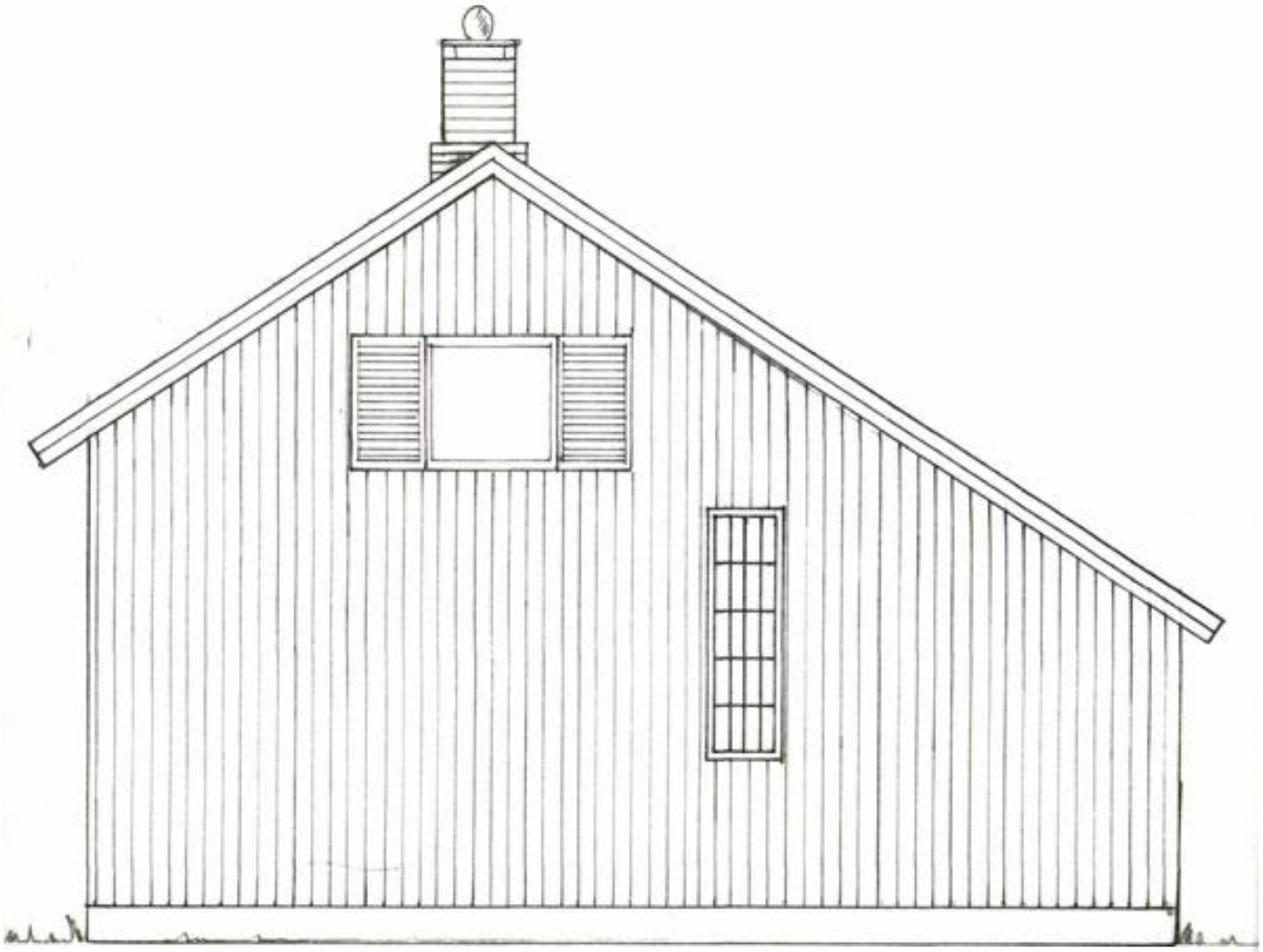
1:50

20/3->2 ØT

NORRIGERT 1/12-80

16/12-80

SKEDEVO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 7b
Sak nr. 503/1980



INGESGT. 12A

FASADE MOT NORD

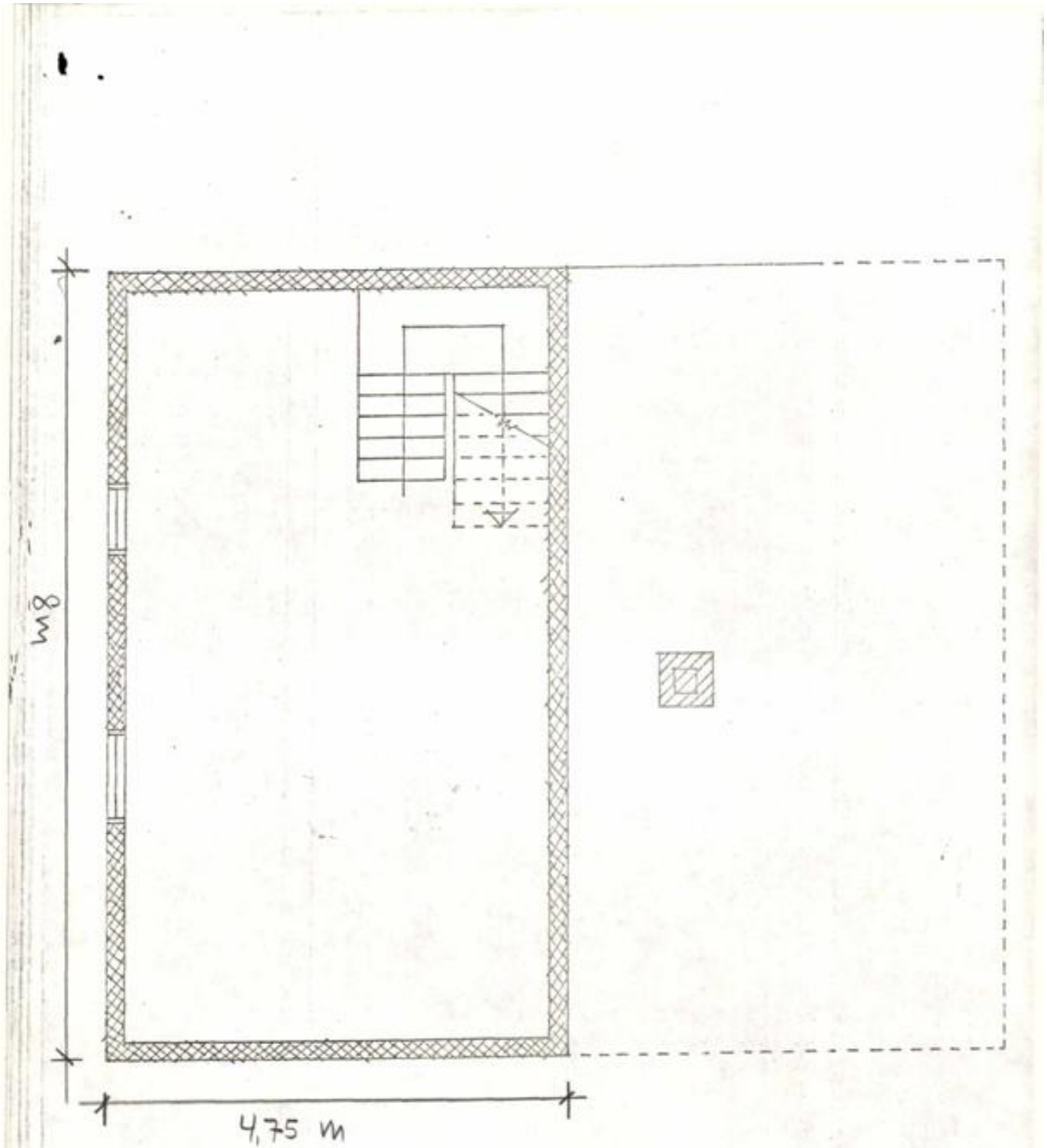
1:50

20/3 - 78

KORRIGERT 16-12-80

16-12-80

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 7b til
Sak nr. 503/1980

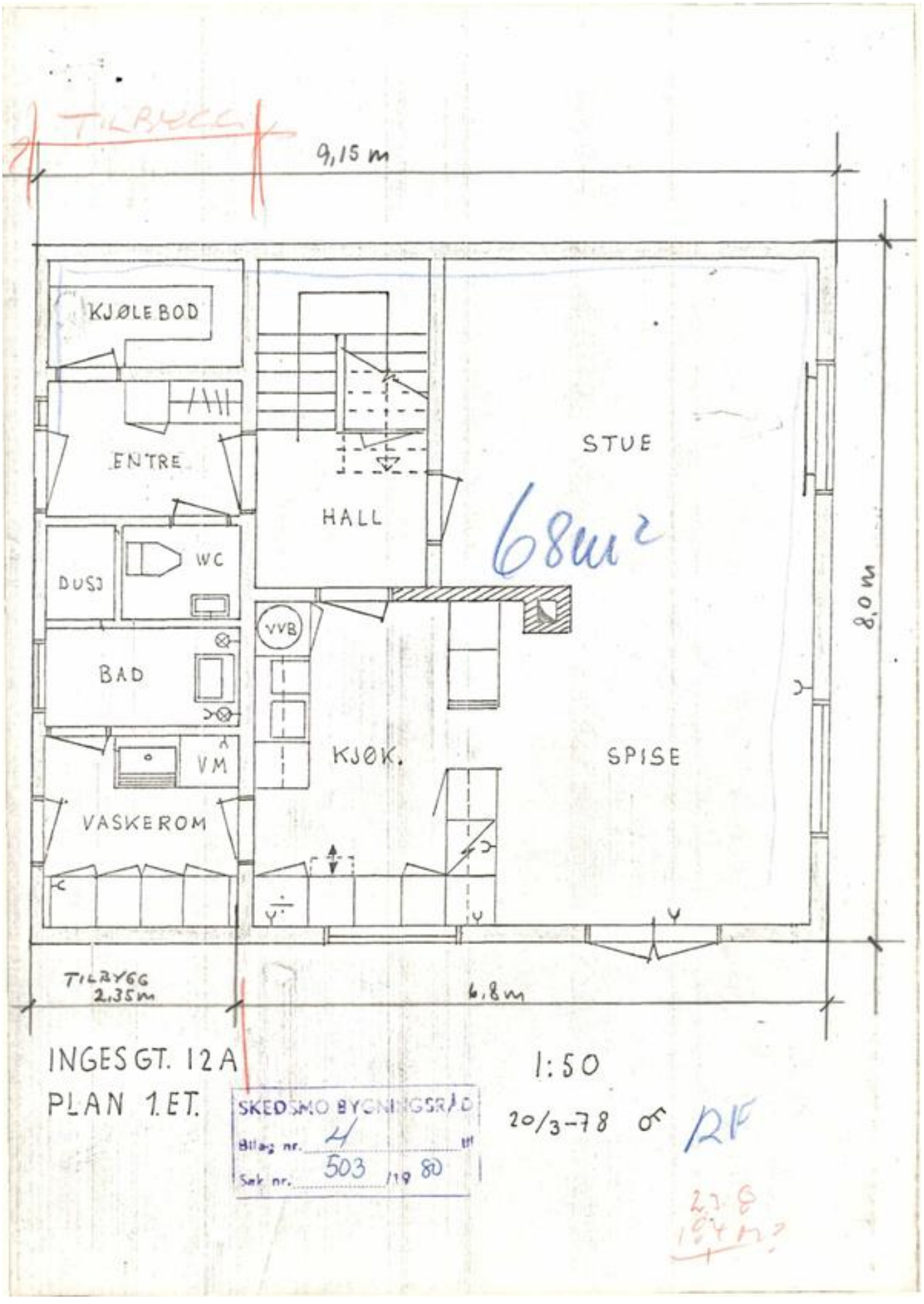


INGESGT. 12A
KJELLERPLAN

1:50

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3
Sak nr. 503/1980

25/1-79



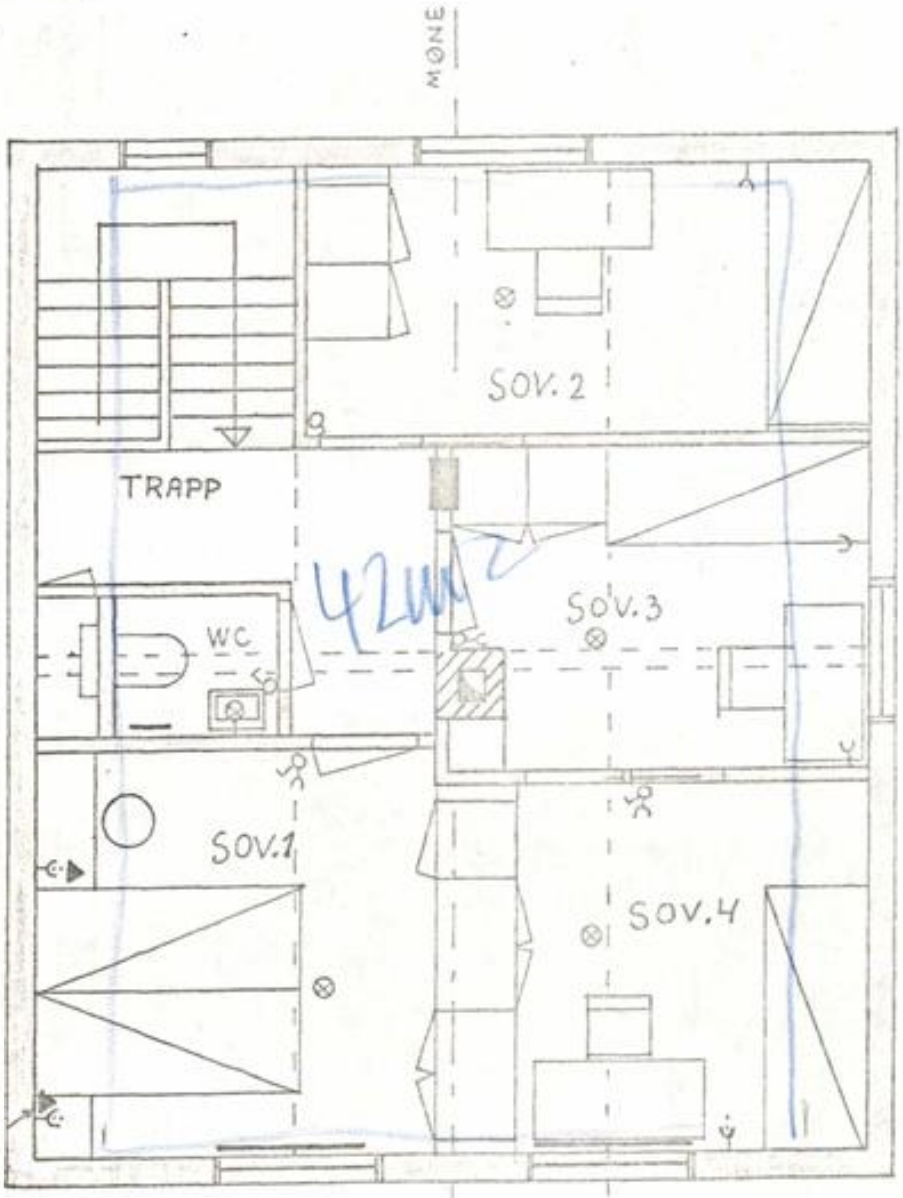
INGES GT. 12A

PLAN 1.ET.

1:50

20/3-78 RF

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 4
Sak nr. 503/78



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 5
Sak nr. 503 /1980

INGESGT. 12 A

1:50

PLAN 2. ET.

20/3-78

SKEDSMO KOMMUNE

J. nr. 2441/89 Sak nr. 613/89

Ansvarshavende:
Jan Johansen
Furuveien 31
1911 Flateby

Eier/Byggherre:
Roald A. Larsen
Ingesgt. 12 A
2090 Lillestrøm

Byggetillatelseskort

for garasje (42 m2)

på gnr. 81 bnr. 1100 adr. Ingesgt. 12 A

godkjent av Skedsmo Bygningsråd i møte den 12. okt. 1989

Ansvarshavende/byggherre er forpliktet til å bestille bygningskontroll ved Bygningsvesenet med 2 dagers varsel, med unntak for pkt. 15 og pkt. 16, hvor det kreves 1 ukes varsel.

1. Før graving påbegynnes, må utstikking og sokkelhøyde være godkjent.
2. Når grunnen er utgravet (fundamentering, pilarer).
3. Når drensledning og avløpsledning er lagt (før tildekking).
4. Når kloakkledninger er lagt (før tildekking).
5. Av all armering (før støping).
6. Av alle jernkonstruksjoner (før innkledning).
7. Av isolasjon av enhver form, utvendig mur, kjeller, murkrone, gulv, vegger og tak.
8. Dytting av dører, vinduer (før tildekking).
9. Av ethvert bjelkelag.
10. Av trekonstruksjoner (når avstivninger er påsatt).
11. Av takkonstruksjon.
12. Når oppførelse av piper, peiser og større ildsteder skal påbegynnes kontaktes feiervesenet, tlf. 81 88 68.
13. Før støping av badegulv.
14. Leilighetsvise besiktigelser av forskjellig art.
15. **Før innflytningstillatelse kan utstedes må følgende dokumenter foreligge:**
    Pipeattest (Feiervesenet)
    Attest for godkjent avkjørsel (Ingeniørkontoret)
    Attest for godkjent rørleggerarbeide (Rørleggerkontrollen)
16. **Ferdigbesiktigelse.**

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

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

Skedsmo Bygningsråd, den 21. nov. 1989

S. Bangsund
Bygningssjef

Skedsmo Bygningsvesen
Brøtergt. 2, 2000 Lillestrøm
Tlf. 81 07 01

SKEDSMO KOMMUNE
Brøtergt. 2, 2000 Lillestrøm
Sentralbord: Lillestrøm (06) 81 07 01

285.
Bd

Bygningsrådsvedtak

J.nr. 2441/89 Sak nr 613/89

Vedr. Søknad om riving av uthus og oppføring av frittst. garasje 42 m2

Byggested Ingeagt. 12 A, gnr. 81, bnr. 1100

Byggherre Roald Andre Larsen

Anmelder

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

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

Spesielle betingelser:

se eget bilag.

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

Skedsmo Bygningsråd, den 12. oktober 1989

Svein Bangsund

SKEDSMO KOMMUNE * BYGNINGS- OG KONTROLLSJEFEN *

Strømmen Snartrykk A/S

Saker godkjent etter delegering (Ref.24.10.1989) side 716

Sak nr. 613/89 Jnr. 2441/89 Saksb: I. Remen

Byggested: Ingesgt. 12 A, gnr.81 bnr.1100
Byggherre: Roald Andre Larsen

SØKNAD OM RIVING AV UTHUS OG OPPFØRING AV FRITTSTÅENDE GARASJE 42 M2, INNK. 11.08.89.

Omsøkte garasjeplassering er vist med garasjens sydvestre hjørne i avstand 0 meter til eiendomsgrensen mot gnr. 81 bnr. 1470. I nordvestre hjørne er avstanden ca 0,75 meter. Det foreligger samtykke fra eier av angjeldende eiendom til garasjeplassering "inntil tomtegrensen".
Avstand til naboeiendom mot nord, gnr.81 bnr.2274, er 1,00 meter.

Da det på eiendommen 81/1470 er vist eksisterende uthus beliggende i grensedelet, vil bl. annet vedlikehold av omsøkte garasje vanskelig la seg gjennomføre.

Det er rikelig med plass på søkerens eiendom til at omsøkte garasjebygg uten å komme i konflikt med krav i bygningslovgivningen og forskriftene, kan trekkes så langt fra eiendomsgrensen at minsteavstanden blir min 2,00 meter. Derved blir også brannisolasjon unødvendig.

Bygningsrådet kan godkjenne at omsøkte garasje plasseres i minste avstand til eiendomsgrense 1,00 meter. Avstanden til uthuset på naboeiendommen vil da bli mindre enn 2,00 meter, og garasjen må få forskriftsmessig brannbeskyttelse, jfr. byggeforskr. kap. 34.44.

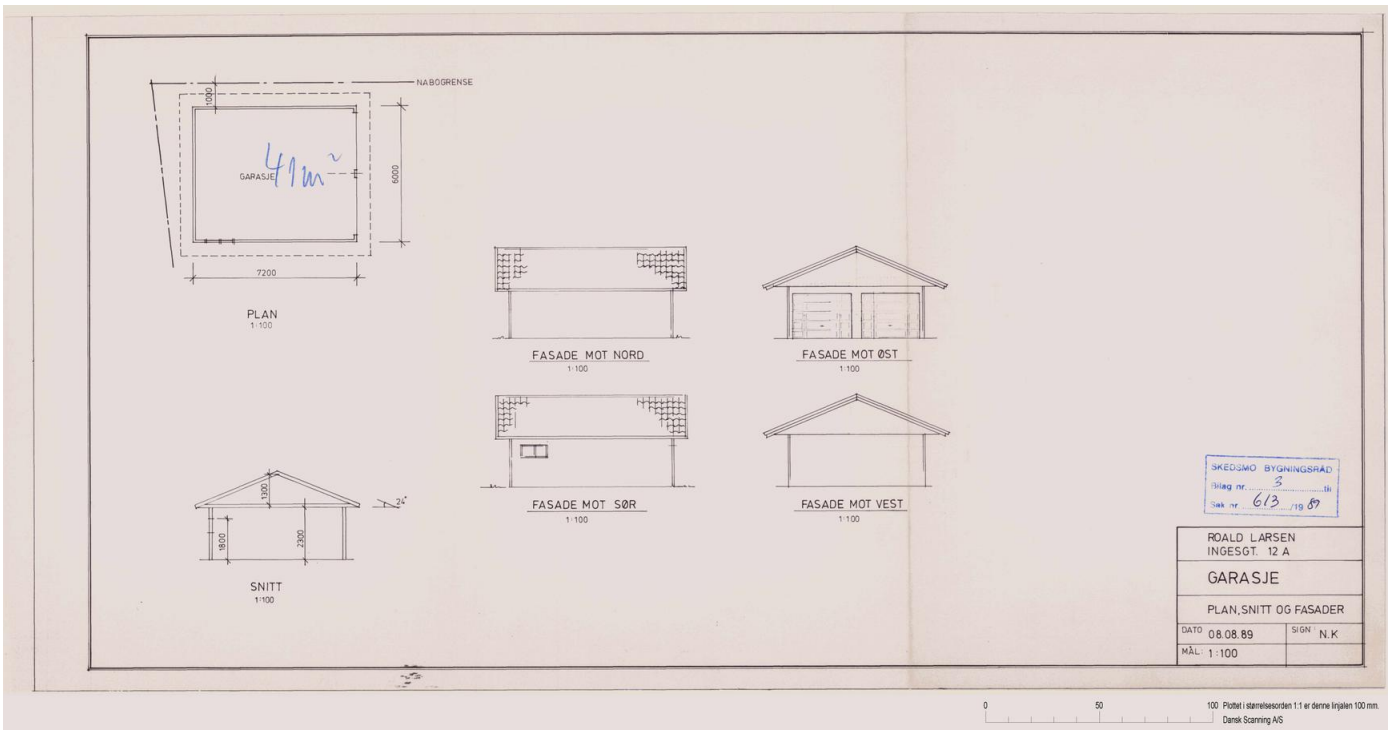
VEDTAK:

Riving av bestående uthus godkjennes.
Søknad om byggetillatelse for frittstående dobbelt garasje 42 m2 - godkjennes på følgende vilkår:

- Garasjen må plasseres minst 1,00 meter fra eiendomdomsgrense mot gnr. 81, bnr. 1470, bl.a. for å sikre nødvendig utvendig vedlikehold.

- Garasjen må ha forskriftsmessig brannisolasjon, jfr. byggeforskriftenes kap. 34.44.

Jan Johansen godkjennes som ansvarshavende for oppføring av garasjen.


NABOGRENSE
1000
GARASJE 41m²
6000
7200
PLAN
1:100
FASADE MOT NORD
1:100
FASADE MOT ØST
1:100
FASADE MOT SØR
1:100
FASADE MOT VEST
1:100
1300
24°
1800
2300
SNITT
1:100
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3 til
Sak nr. 613 /19 89
ROALD LARSEN
INGESGT. 12 A
GARASJE
PLAN, SNITT OG FASADER
DATO 08.08.89
SIGN N.K
MÅL: 1:100
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Melding om vedtak

Brødr. Litzheim A/S
Fosser
1940 BJØRKELANGEN

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
Tom Litzheim	03/01472-5	Hans Petter Grønås, 66938404	81/1100	18.06.03

Delegert sak - utv.saksnr. 03/198

Inges gate 12 A - Søknad om tillatelse til tiltak, tilbygg bolig

A. Lokal godkjenning av foretak, jf pbl §§ 93 b og 98.
B. Ansvarsrett i tilknytning til tiltaket, jf pbl §§ 93 b og 98.
C. Tillatelse til tiltak, jf pbl §§ 93 og 95. (ett trinn).

TILTAK:	Mindre byggarb. - Enebolig
TILTAKETS ADRESSE:	Inges gate 12 A, 2004 LILLESTRØM
EIENDOM:	Gnr 81 bnr 1100 i Skedsmo
ANSVARLIG SØKER:	Brødr. Litzheim, Fosser, 1960 LØKEN
TILTAKSHAVER:	Tom Kvebæk, Inges Gt. 12 A, 2004 LILLESTRØM
BRA (NS 3940):	60 m^2

VEDTAK

A. Lokal godkjenning av foretak gis til
- Tom Kvebæk — *Som personlig selvbygger.*

jf. saksutredning pkt 2.1.

B. Ansvarsrett i tilknytning til tiltaket gis til
- Brødr. Litzheim AS — *foretaksnr. 871 197 202*
- G Fjeldstad Ridesenter og Graveservice — *foretaksnr. 937 073 658*
- Rørleggermester Helge Antonsen — *foretaksnr. 970 098 089*
- Tom Kvebæk — *Som personlig selvbygger.*

jf. saksutredning pkt 2.2.

C. Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse) gis som omsøkt.
Jf. saksutredningen.

- *Prosjektering og utførelse av vei, vann og avløp skal tilfredstille krav gitt etter kommunens vei- og gatenorm / teknisk veinorm samt kommunens tekniske bestemmelser for VA. Det er krav om separate avløpsledninger, laveste utstyr skal ligge min 90 cm over topp hovedkloakk. Alternativt kan det sørges for tilfredsstillende*

pumpeanlegg. Dette som et supplement til krav etter teknisk forskrift (TEK), jf. saksutredning pkt. 4.1.

- *Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas, jf. saksutredning pkt. 4.2.*
- *Avgifter for vann og kloakk skal beregnes og betales etter gjeldende forskrift, jf. saksutredning pkt. 4.3.*
- *Behandlingsgebyr skal betales, jf. saksutredning pkt. 4.4.*

Vedtaket kan påklages etter forvaltningslovens kap. VI.
Søksmål om lovmessigheten av, eller krav om erstatning i forbindelse med, kommunens vedtak kan ikke reises dersom De ikke har benyttet adgangen til å klage over vedtaket og klagen er avgjort av fylkesmannen. Dette gjelder ikke dersom det har gått mer enn 6 måneder fra klagen ble framsatt og det ikke skyldes forsømmelse fra Deres side at klagen fortsatt ikke er avgjort av fylkesmannen. Se tvistemålsloven § 437 første ledd.

SAKSUTREDNING

1. Bakgrunn:
Referanse:
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, planident 1.01/47.
- Tidligere byggesak, saksmappenr. (j.nr.) 1402/80 - bygningsrådssak 503/80 samt (j.nr.) 2441/89 - bygningsrådssak 613/89.

Grunnlag for nærværende behandling:
- Søknad om tillatelse til tiltak etter pbl 95 (ett-trinn) innregistrert 24.03.03. Søknaden er dokumentert i henhold til søknadsskjema datert 26.02.03, jf. saksmappenr. (j.nr.) 03/01472-1, samt ved ettersendt dokumentasjon, senest innregistrert 18.06.03, dokumentnr. 010 i saksmappe.

2. Foretak - Ansvar:
2.1 Søknad om lokal godkjenning av foretak (personlig selvbygger) som gitt i vedlegg F.
Søker anses å ha tilfredsstilt krav etter godkjenningsforskriften GOF slik at godkjenning kan gis.

2.2 Søknad om ansvarsrett som gitt i vedlegg f.o.m. F-01 t.o.m. F-04.
Søkerne anses å ha tilfredsstilt krav etter godkjenningsforskriften GOF slik at godkjenning kan gis.

3. Tiltak:
3.1 Tiltaket gjelder nytt tilbygg til eksisterende bolig. Nærmere utredning av tiltaket er gitt i søknadsskjema med vedlegg A, C, D, E, F, G og H.

3.2 Tekniske rammevilkår som gitt etter teknisk forskrift TEK, jf. saksforskrift SAK § 14 pkt. 5. Jf. for øvrig spesielle vilkår gitt under pkt 4 i saksutredningen.

3.3 Naboer er varslet, 26.02.03.
Det er ikke innkommet merknader til saken.

Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med reguleringsplanen og dens intensjoner. Dokumentasjon etter saksforskriften SAK §§ 14, 15 anses å være tilfredsstillende.

4. Spesielle vilkår:

4.1 Prosjektering og utførelse av vei, vann og avløp skal tilfredstille krav gitt etter kommunens vei- og gatenorm / teknisk veinorm samt kommunens tekniske bestemmelser for VA. Det er krav om separate avløpsledninger, laveste utstyr skal ligge min 90 cm over topp hovedkloakk. Alternativt kan det sørges for tilfredsstillende pumpeanlegg. Dette som et supplement til krav etter teknisk forskrift (TEK).

4.2 Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas.
Jf. Forskrifter etter forurensningsloven § 32 annet ledd om håndtering av Bygg- og anleggsavfall, 14. mai 2000.

4.3 Tilknytningsavgift (engangsavgift) og årsavgift for vann og kloakk beregnes etter gjeldende satser på grunnlag av nedenstående avgiftsgruppe og areal:

Boligbygg	Vannmåler (valgfritt)		
Avgiftsgruppe	Eksisterende arealgrunnlag	Ny tiltaksdel (øket areal)	Nytt arealgrunnlag (total)
III	$BRA_{(hoveddel)} = 180\ m^2$	$BRA_{(hoveddel)} = 60\ m^2$	$BRA_{(hoveddel)} = 240\ m^2$

Jf. Forskrifter for vann- og kloakkavgifter i kommunen.

4.4 Behandlingsgebyr beregnes etter regulativ:
- pkt 10.1 Lokal godkjenning av foretak (- og personlig godkjenning).
- pkt 10.3 Ansvarsrett i tilknytning til tiltaket (- og personlig godkjenning).
- pkt 1.2.4 Tillatelse til tiltak med tillegg etter pkt. 6.1 - tiltaksklasse 1. Arealgrunnlag: BRA = 60 m^2.

Jf. Gebyrregulativ for byggesaksbehandling i kommunen.

5. Konklusjon:

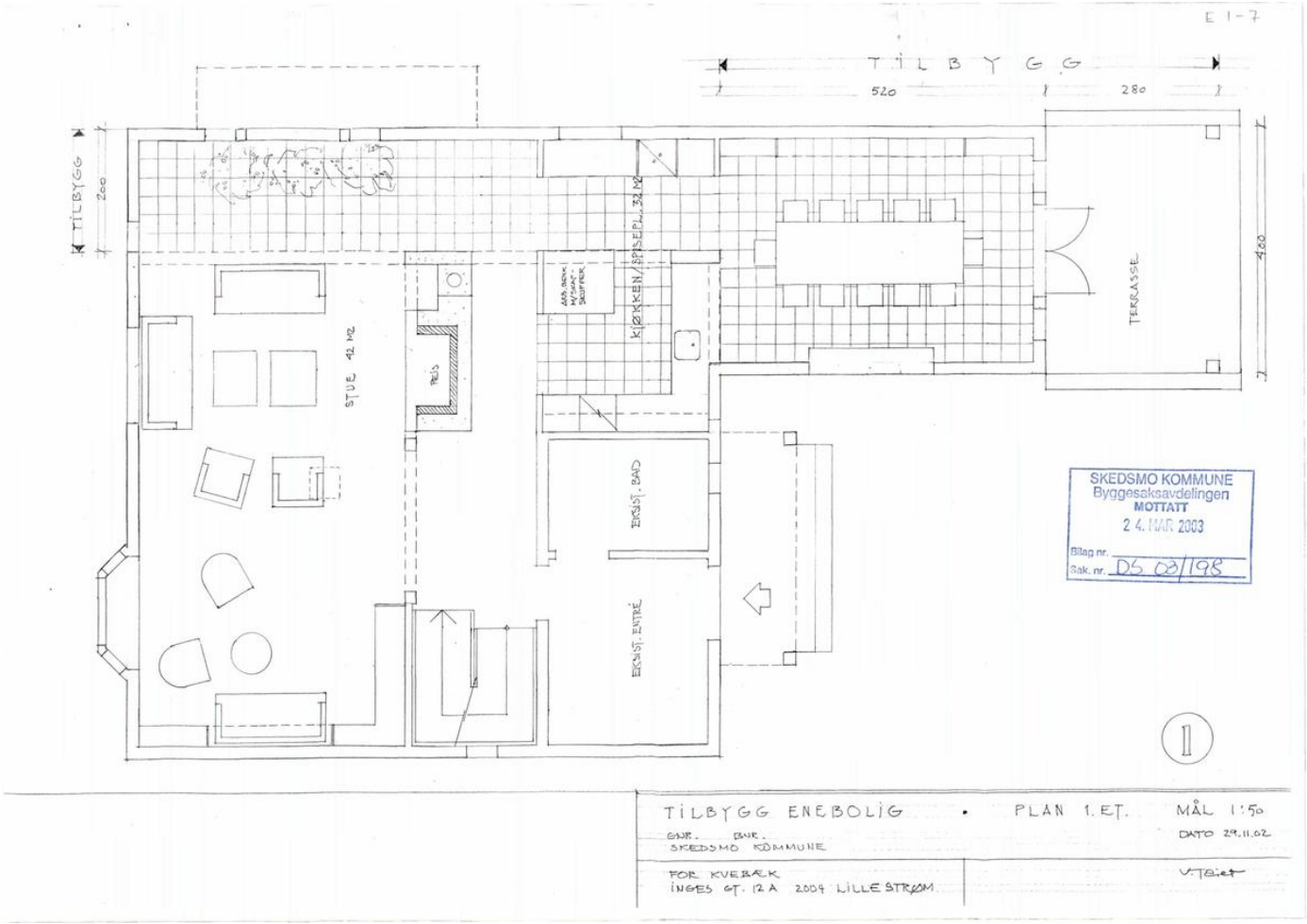
Vilkårene etter pbl § 95 med dokumentasjonskrav etter SAK §§ 14 og 15 anses å være tilfredsstillende oppfylt slik at tillatelse til tiltak kan gis.

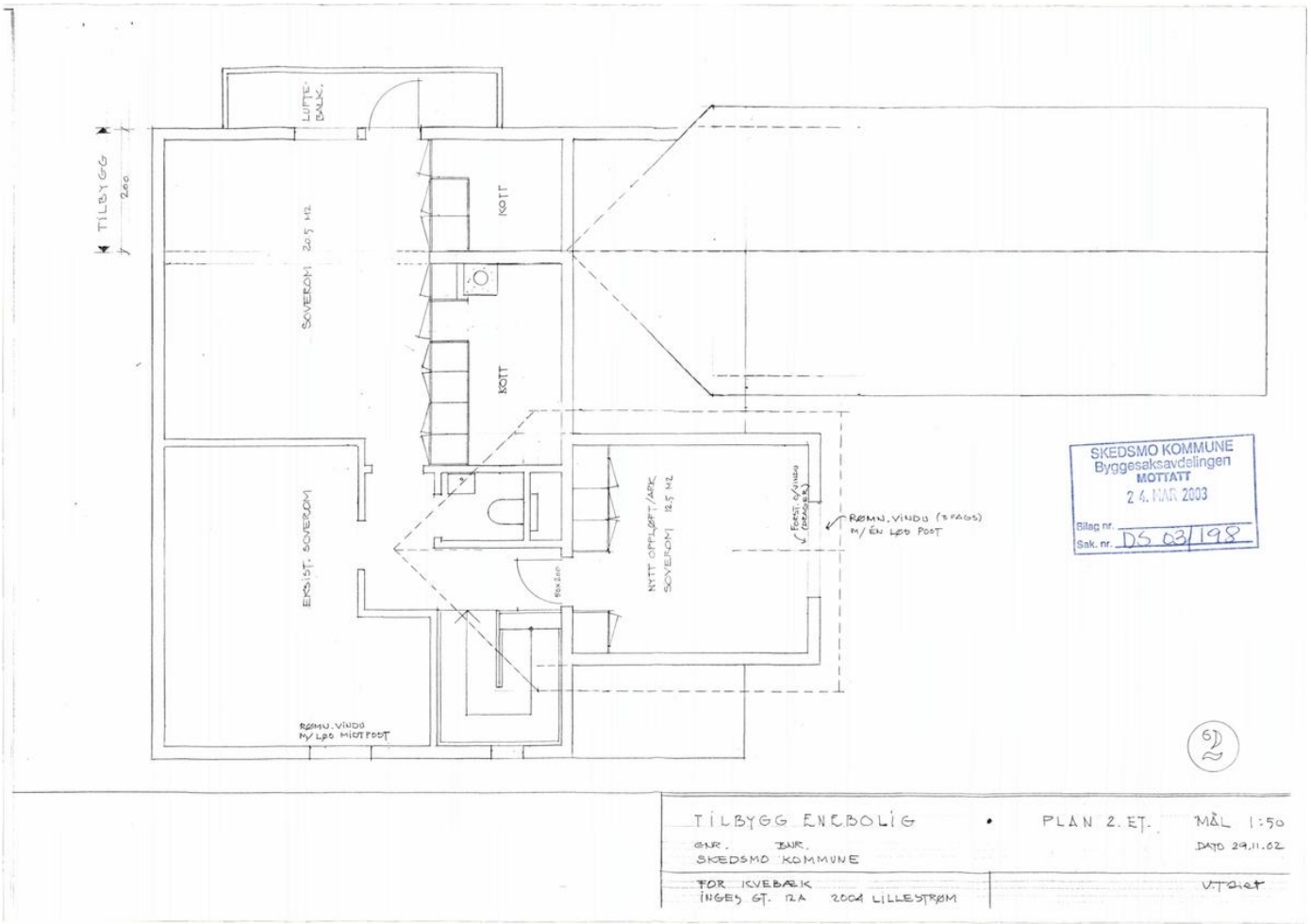
Etter fullmakt, 18.06.03

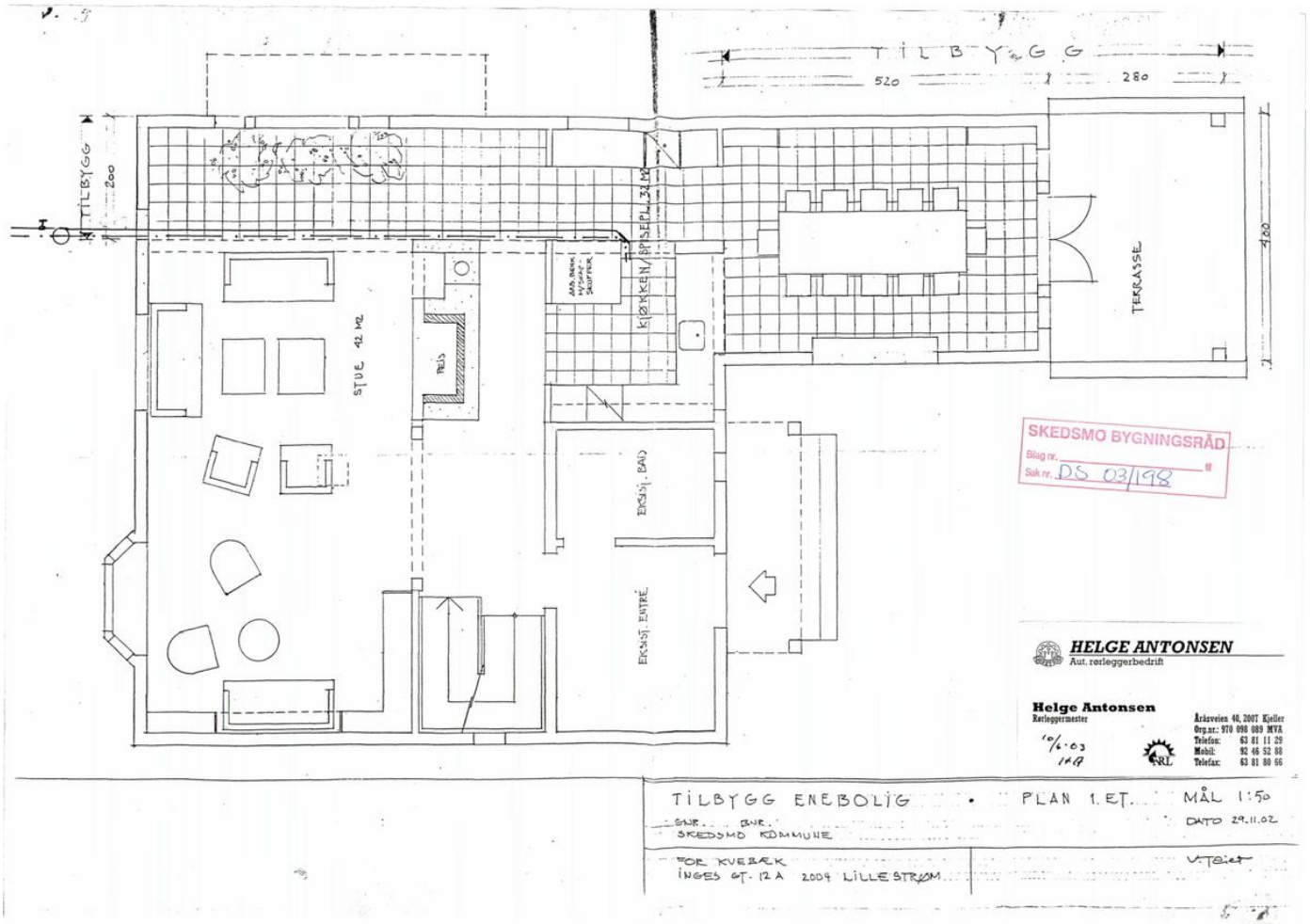
Brit Johanne Søvde
fungerende bygningssjef

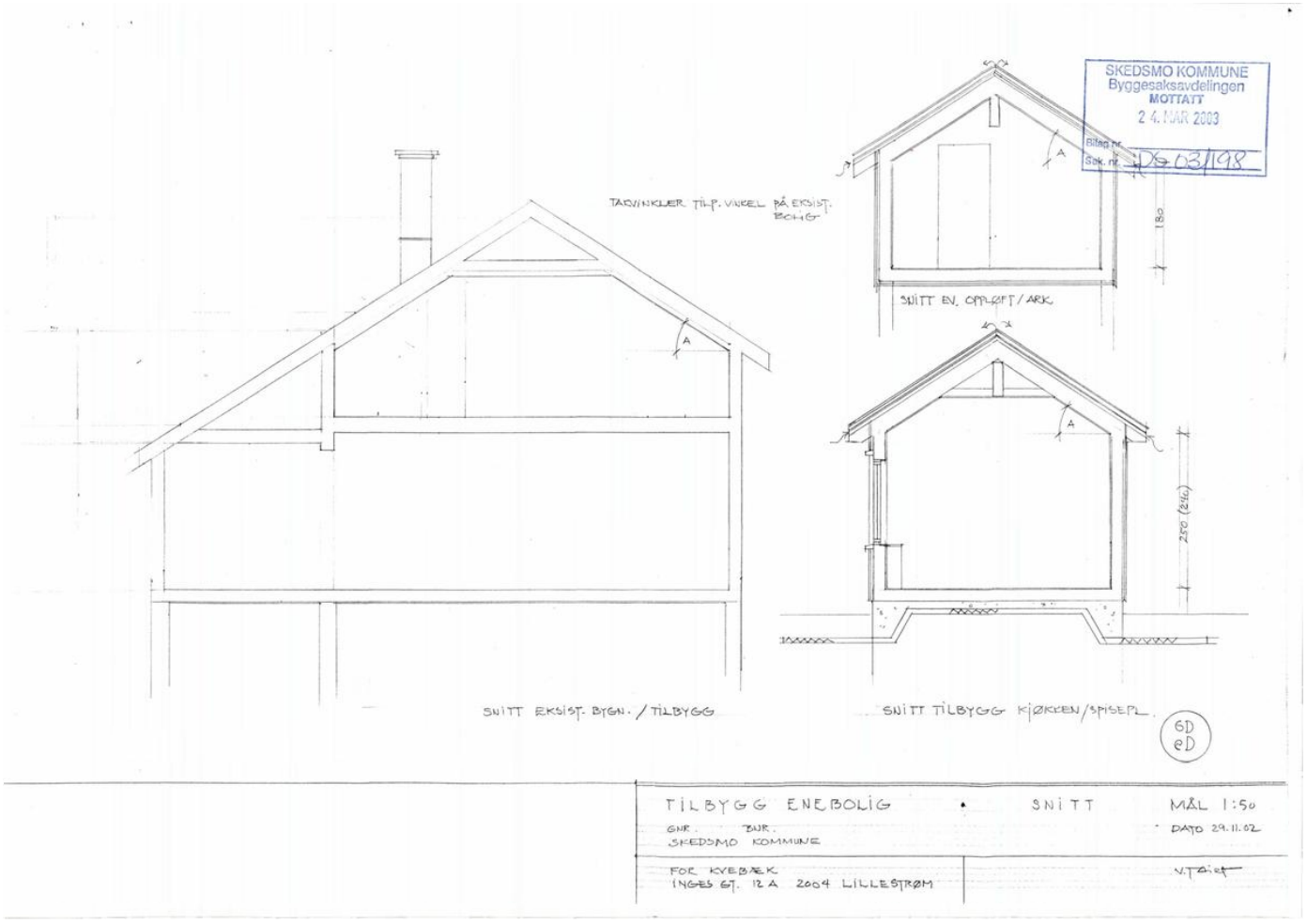
Kopi:
1. Tom Kvebæk, Inges Gt. 12 A, 2004 LILLESTRØM.
2. Alle foretak med lokal godkjenning og/eller ansvarsrett.
3. Skedsmo kommune - Driftsavdelingen, Postboks 313, 2001 Lillestrøm.
4. NRBR Brannforeb.avd. v/ Thore Hansen, Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar.

Vedl:
1. Kopi av søknad med dokumentasjon.
2. Opplysning om klagerett.


E 1-7
TILBYGG
520
280
TILBYGG
200
KJØKKEN/SPISEPL. 34 M2
TERRASSE
420
STUE 42 M2
PEIS
EKSIST. BAD
EKSIST. ENTRÉ
SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
2 4. MAR. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. D5 03/198
TILBYGG ENEBOLIG • PLAN 1. ET. MÅL 1:50
GNR. BNR.
SKEDSMO KOMMUNE
DATO 29.11.02
FOR KVERÆK
INGES GT. 12 A 2009 LILLESTRØM
V. Tolet


TILBYGG
200
LUFTE-BALK.
SOVEROM 20,5 M2.
KOTT
KOTT
EKSIST. SOVEROM
NYTT OPPLØFT/ARK. SOVEROM 12,5 M2.
FAST G/VINDU (3 FAGS)
RØMN. VINDU (3 FAGS) M/ÉN LØS POST
RØMN. VINDU M/LØS MIDTPOST
SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
24. MAR 2003
Sak. nr. DS 03/198
TILBYGG ENEBOLIG • PLAN 2. ET. MÅL 1:50
GNR. BNR.
SKEDSMO KOMMUNE
DATO 29.11.02
FOR ISVEBÆK
INGEBJ GT. 12A 2004 LILLESTRØM
UTTRET


TILBYGG
520
280
TILBYGG
200
480
STUE 42 M2
PEIS
KJØKKEN/SPISEPL. 34 M2
TERRASSE
EKSVS. BAD
EKSVS. ENTRÉ
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Dato nr.
Sak nr. DS 03/198
HELGE ANTONSEN
Aut. rørleggerbedrift
Helge Antonsen
Rørleggermester
Åråsveien 40, 2007 Kjeller
Org.nr.: 970 098 089 MVA
Telefon: 63 81 11 29
Mobil: 92 46 52 80
Telefax: 63 81 80 66
10.6.03
IHA
TILBYGG ENEBOLIG • PLAN 1. ET. MÅL 1:50
GNR. BNR.
SKEDSMO KOMMUNE
DATO 29.11.02
FOR KVEBÆK
INGES GT. 12 A 2009 LILLESTRØM
VTBiet


SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
24. MAR 2003
Bilag Nr.
Sak. nr. DS 031/98
TAKVINKLER TILP. VINKEL PÅ EKSIST. BYGG
A
180
SNITT EN. OPPLØFT / ARK.
250 (216)
SNITT EKSIST. BYGN. / TILBYGG
SNITT TILBYGG KJØKKEN/SPISEPL.
GD
eD
TILBYGG ENEBOLIG
SNITT
MÅL 1:50
GNR. BNR.
SKEDSMO KOMMUNE
DATO 29.11.02
FOR KVEBÆK
INGES GT. 12A 2004 LILLESTRØM
V.T.



FÅBYGG ARK

TILBYGG

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
24. MAR 2003
Bilag nr.
Sak. nr. DS 03/198

4

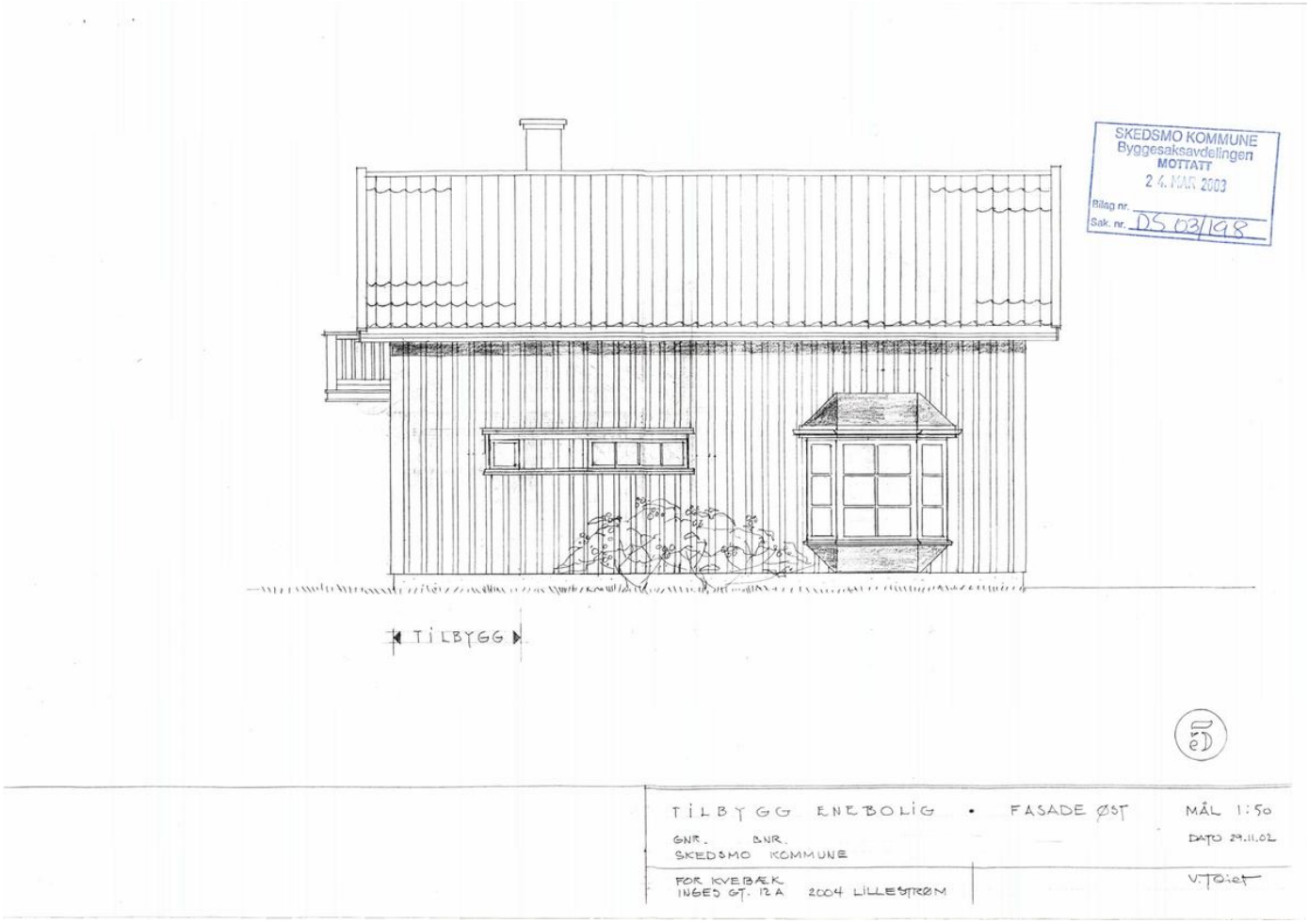
TILBYGG ENEBOLIG • FASADE VEST MÅL 1:50

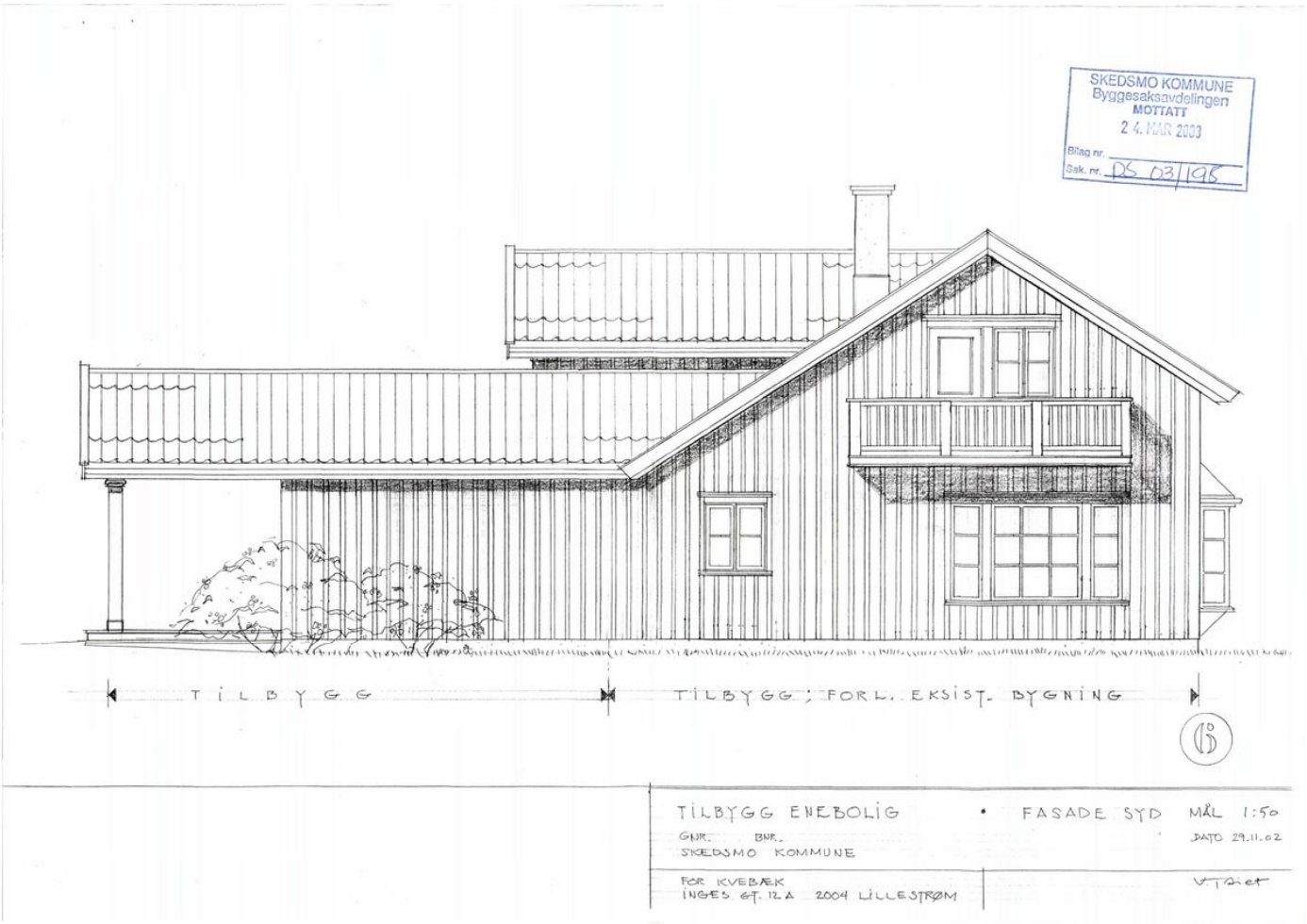
GNR. BNR.
SKEDSMO KOMMUNE

DATO 29.11.02

FOR KVEBÆK
INGES GT. 12 A 2004 LILLESTRØM

V.Tveit


SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
24. MAR 2003
Bilag nr.
Sak. nr. DS 03/198
TILBYGG
TILBYGG ENEBOLIG • FASADE ØST
MÅL 1:50
GNR. BNR.
SKEDSMO KOMMUNE
DATO 29.11.02
FOR KVEBÆK
INGES GT. 12A 2004 LILLESTRØM
V.TOIET


SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
2 4. MAR 2003
Bilag nr.
Sak. nr. DS 03/196
TILBYGG
TILBYGG ; FORL. EKSIST. BYGNING
TILBYGG ENEBOLIG • FASADE SYD MÅL 1:50
GNR. BNR.
SKEDSMO KOMMUNE
DATO 29.11.02
FOR ICVEBÆK
INGES GT. 12 A 2004 LILLESTRØM

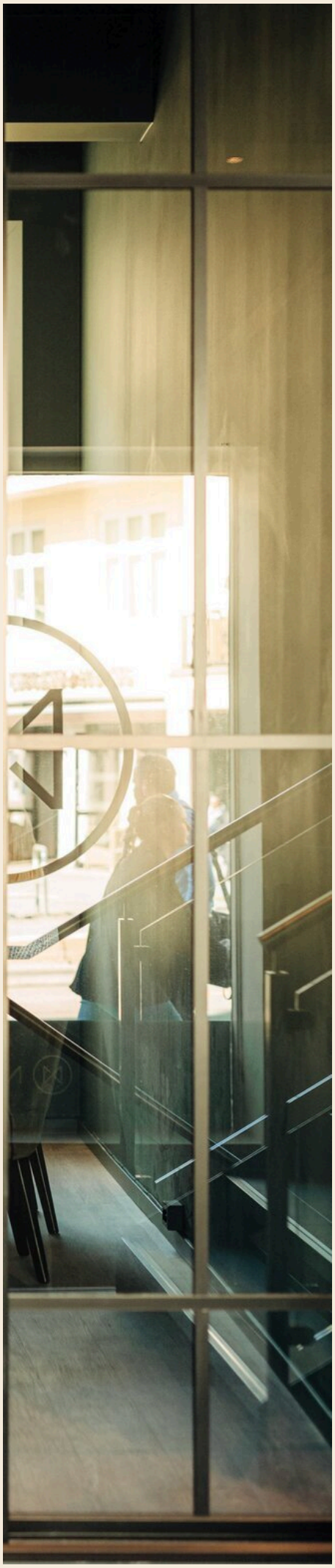

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
24. MAR 2003
Saks. nr. DS 03/198
TILBYGG ENEBOLIG • FASADE NORD MÅL 1:50
GNR. BNR.
SKEDSMO KOMMUNE
DATO: 29.11.02
FOR KVEBÆK
INGES GT. 12 A, 2004 LILLESTRØM

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Våre eiendomsmeglere stiller opp når det gjelder som mest. Vi kjenner Lørenskog godt og har bred kompetanse på Oslo Nord, Nittedal og nabokommunene på Romerike. Vi vet hva kjøperne i disse områdene ser etter og hva som skal til for å lykkes med salget. Vi lever av fornøyde kunder, og det er derfor vi er ekstra stolte av å ha vunnet prisen for årets kontor på kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

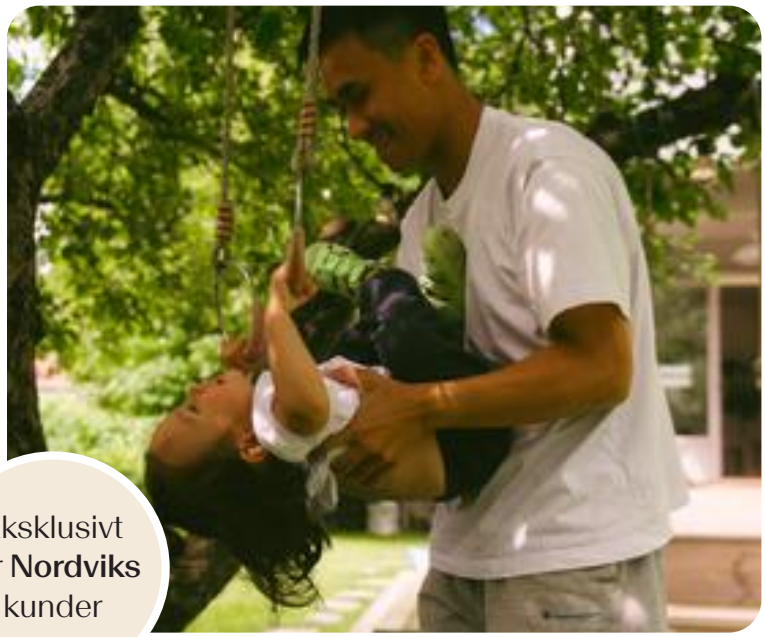




NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0143/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Inges gate 12A 2004 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 1100 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Magnar Steen

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Lørenskog
m.steen@nordvikbolig.no
913 86 380