PROAKTIV



Perfekt familiebolig på Vigernes, like ved skolen

Gode bokvaliteter for en barnefamilie

ØYSTEINS GATE 2B



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no





NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Øysteins gate 2B, 2004 LILLESTRØM

Gnr./Bnr.: Gnr. 81, bnr. 1605, i Lillestrøm kommune

Prisantydning: 9.200.000,-

Omkostninger: 249.990,-

Totalpris: 9.449.990,-

Kommunale avgifter: 28.354,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1956

Soverom: 3

BRA: 224 m²

BRA-i: 207 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje/carport og på egen gårdsplass.

Tomt: 507.5 m²

Energimerke: Energiklasse: lys oransj E.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	7 Kontorets side	8 Nærområdet
12 Fasade/ute	20 Allrom	24 Baderom	28 Soverom
35 Gang	36 Kjeller	40 Plantegninger	44 Boligen i bilder
50 Kjerneinformasjon	56 Vedlegg	121 Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Ingen over, ingen ved siden! Topp service fra A til Å!”

Guro Hovind Berntsen

“Lasse kan sterkt anbefales!”

“Meget ryddig og profesjonell. Strålende kommunikasjon under hele prosessen. Alle møter med megler og fotograf var presise og ærlige. Lasse kan sterkt anbefales.”

Andreas Sørby Nilsen

“Tilgjengelig, hyggelig, imøtekommende, profesjonell. Dyktig.”

Renathe Bjørnøy Randem

“Grundig i prosessen”

“Grundig i prosessen til og med overdragelsen og sluttoppgjøret. Kjøper fikk inntrykk av at megleren også tok vare på de i hele prosessen. Rask på ved endringer underveis. Fleksibel med hensyn til blant annet endringer i salgsoppgaver etc. Jovial og ikke en typisk "megler", men en som kunne sette seg inn i selgers måte å resonnere på.”

Erik Einar Rundgren

“Utrolig profesjonell og dyktig megler!”

“Er veldig fornøyd med hele prosessen! Fra start til mål! Vi har fått god og tett oppfølging fra megler og han var alltid tilgjengelig for å svare på spørsmål. Salgsprosessen gikk raskt og vi fikk solgt raskt. Vi er veldig godt fornøyd og anbefaler dere og megler Lasse Ullereng på vårt sterkeste! Utrolig profesjonell og dyktig megler!”

Runar Svorkmo

“Jeg kommer alltid til å benytte meg av Lasse som megler ved egne salg i fremtiden.”

“Jeg kan anbefale Lasse på det sterkeste til alle mine venner og bekjente. Jeg kommer alltid til å benytte meg av han som megler ved egne salg i fremtiden. Han er veldig profesjonell, har god kunnskap og hadde god oppfølgning gjennom hele prosessen.”

Millie Marie Svartrud

“Har aldri opplevd slik høy servicegrad noe annet sted.”

Hedda Mørkved Blom

“Lasse skilte seg ut”

“Hadde 4 meglere på befaring, men Lasse skilte seg ut, han var godt forberedt, positiv, men realistisk og fikk inntrykk av en dyktig og genuin megler. Han var alltid tilgjengelig og absolutt en trygg megler å ha med seg på mitt første boligsalg. Salg gikk over forventning i et ganske labert marked, og sitter igjen storfornøyd med salget og prosessen rundt”

Martine Stefania Bergkvist

“Jeg er meget fornøyd med en salgsprosess som var førsteklasses fra A til Å.”

“Lasse er en hyggelig, kunnskapsrik og dyktig megler, og prosessen med å selge gikk både knirkefritt og gav en bedre pris enn jeg hadde forventet.”

Anders Nordli

“Alt gikk som planlagt og bra gjennomført med god info hele veien”

Bjørn Josten

“Trygt, effektivt og ryddig.”

Skule Guttorm Ernsten

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Salgsleder/Eiendomsmegler MNEF/Partner: Lasse Ullereng



Lasse Ullereng
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 959 11 668
E-post: lu@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

ØYSTEINS GATE 2B

I sin karriere har Lasse bidratt til at kontorene han har jobbet på har hatt svært høy kundetilfredshet. Selv ligger han helt i toppen av kjedens egne målinger når kundenes tilbakemeldinger summeres opp. Det skyldes at han bruker mye tid på hvert eneste oppdrag og alle oppdragsgivere. Han forteller hva han skal gjøre. Og han gjør det han har sagt han skal gjøre.

Det er forskjell på å spille ludo og å spille sjakk. I det første spillet er det flaks og uflaks som bestemmer. I sjakk vinner den som har den beste planen, den som til enhver tid gjør de rette trekkene. For Lasse er det å megle boliger som å spille sjakk. Han overlater ingenting til tilfeldighetene.

Flott familiebolig i Øysteins gate 2B i et barnevennlig og trygt nabolag på Vigernes, rett ved skolen.

Området består av eneboliger og småhus, med flere lekeplasser og gode sosiale muligheter for barna rett i nærheten.

Likevel bare en kort spasertur fra Lillestrøm sentrum med alt av moderne tilbud - inkludert toget med avganger inn til Oslo hvert 10. minutt.

Huset går over tre fulle plan med god plass til familien. I tillegg er det romslig kjelleretasje med egen inngang.

Ute er det usjenert og solrikt med velstelt tomt, hageareal og stor terrasse, perfekt for lek og rekreasjon året rundt.

Tomten er inngjerdet og har både dukkestue, utebod og drivhus. Kjøretøyene parkeres i innkjørselen og garasjen.

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Lasse Ullereng

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet
Proaktiv Eiendomsmegling avdeling Lillestrøm er lokalisert i Lillestrøm sentrum i kundevennlige og moderne lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm
Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse, motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal i begynnelsen av Storgata mot jernbanestasjonen. Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle som spaserer forbi hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til ey av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger bolig til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtekt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



LILLESTRØM

Kommune: *Lillestrøm* / ***Område:*** *Lillestrøm / Vigernes*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til livet i Øysteins gate 2B - et familietilpasset nabolag øverst på Vigernes, med alle sentrumsfasiliteter i kort avstand. Beliggenheten er ideell for en barnefamilie med kort gangavstand til Vigernes barneskole samt flere barnehager. I tillegg ligger Skedmohallen like ved med gode fritidsaktivteter for barn og unge.

Området er ideelt for en barnefamilie med gangavstand til skoler i alle trinn og flere, gode barnehager. For de minste ligger Vigernes barneskole rett ved siden av. Tryggere og enklere blir det ikke. Lillestrøm har også barneskole på Volla samt en helt ny skole - Kjellervolla barneskole som åpnet i august 2025. Like ved den nye skolen, ligger også nye Sophie Radichs ungdomsskole, oppkalt etter den første kvinnelige læreren i Lillestrøm. Gangavstand til både Lillestrøm og Skedsmo videregående skole



OFFENTLIG TRANSPORT

Roald Amundsens gate Linje 320, 470, 480, 490	5 min 0.5 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.8 km
Oslo Gardermoen	28 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Meierikvartalet	15 min
Coop Extra Kjerulfs Gate	16 min

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	17 min
Vitusapotek Lillestrøm Torv	17 min

SPORT

Vigernes skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.4 km
Øyerens plass - balløkke Ballspill	10 min 0.9 km
EVO Lillestrøm	16 min
Fresh Fitness Lillestrøm	18 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Vigernes Skole - Lillestrøm Kommune	5 min
Skedsmohallen Parkering - Lillestrøm...	15 min







i byen. Nærmeste barnehage, Lillestrøm barnehage, ligger i kort trilleavstand fra ytterdøren.

Lillestrøm er et knutepunkt på Østlandet - midt i mellom Oslo og Gardermoen. Det er ca. 10-15 minutters gange til toget som tar deg inn til hovedstaden på bare 10 minutter - og med avganger hvert. 10 minutt. Her bruker du faktisk kortere tid til jobben i Oslo enn de som faktisk bor i Oslo. Reisetid til Gardermoen med flytoget er 12 minutter. I tillegg er det

bussterminal i tilknytning til togstasjonen.

Byen har alt av moderne fasiliteter, og fra huset er det ca. 5 minutters gange til Lillestrøm Torv som er et innholdsrikt kjøpesenter med ca. 60 butikker samlet under ett tak. Det er også hyggelig handlegate rett ved, med nisjebutikker, vinmonopol, cafeer, utesteder og et godt utvalg av restauranter. Nyt en god italiensk inspirert middag på Casa Mia eller en deilig pastarett på Mirabel eller Olivia. Chi kan også bistå med et godt måltid. Om du vil se LSK-kamper eller ha noe godt i glasset kan Lillestrøm by på flere puber og utesteder som Martins, Stasjonen og Fuser. Kort gangavstand til Rema 1000, Coop Prix, Kiwi, Bunnpris, Joker, Meny og Keiser.

Lillestrøm kultursenter byr på et bredt spekter av kulturopplevelser. Her kan du oppleve nasjonale og internasjonale artister, show, stand-up, teaterforestillinger, kunstutstillinger m.m.

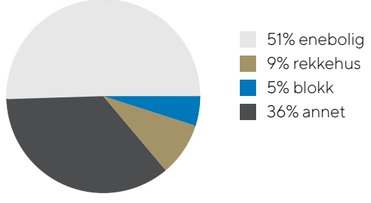
I Kirkegata utvikles Kulturkvartalet i Lillestrøm. Her kan man blant annet oppleve Villa Cara (kulturverksted for ungdom) og Byparken, som er tegnet av Snøhetta. Den nye parken i kulturkvartalet er et lekent, offentlig byrom og møteplass for alle - både lokalbefolkning og øvrige besøkende i kvartalet.

Nitja senter for samtidskunst, tidligere Akershus Kunstsenter åpnet sine dører våren 2021. Det nye navnet er det gamle norrøne navnet på Nitelva. I Nitjas første etasje finner du både Kafé Nitja, aktivitetsrom, kunstbutikk og lounge. Flott takterrasse i tredje etasje med utsikt over byen.

Byens nye bibliotek åpnet i 2022. Et flott bibliotek og storstue på ca. 1000 kvm fordelt på tre etasjer. Biblioteket er åpent for alle og et perfekt sted å rusle innom for å jobbe, lære eller bare være.

Liker du å starte eller avslutte dagen med en joggetur, anbefales ruten gjennom Elvebredden kunstpark langs Nitelva og Sagelva. Kunstparken skaper opplevelser og

BOLIGMASSE





inntrykk med flotte skulpturer fra anerkjente samtidskunstnere. Området er godt opparbeidet og det er lett å ta seg fram til fots, i rullestol, med vogn eller på sykkelen.

Lillestrøm har et rikt utvalg av idrettstilbud, og mye foregår i området rundt Skedsmohallen. Her er det friidrettsbane, hestegård, stor innehall, bowling, fotballhall, gressbaner, kunstgressbaner og driving range. Det er et godt utbygd nett av gang- og sykkelstier i og rundt Lillestrøm, og 4-5 km avstand til tur-/skiterreng i Østmarka, på Romeriksåsen og i Tæruddalen. Her finnes turstier, fiske- og badevann, skiløyper m.m. På Volla finner man Nebbursvollen friluftsbad med bassenger for store og små, samt vannsklier, lekeplasser og sandvolleybane. Lillestrøm kan i tillegg by på trening ved flere treningssentre, blant annet Sats, Fresh Fitness, Sterkere og Evo.

Nyere treningspark, åpnet i 2020, beliggende i Lillestrøm Idrettspark ved Skedsmohallen. Parken er gratis og er åpen for alle. Et område på hele 900 kvm med en rekke apparater, gummi- og kunsgressdekke, hinderløype, slynge-apparat, kettlebells-apparat, 30 meter løpebane, boksepute m.m. som gir treningsglede for både store og små.

SKOLER

Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	18 min 1.6 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	6 min 2.6 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	8 min 3.3 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	11 min 4.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	5 min 2.2 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	7 min 3.2 km

BARNEHAGER

Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	6 min 0.5 km
Lillehagen Fus barnehage (1-6 år) 82 barn	7 min 0.6 km
Sølepytten barnehage (1-5 år) 17 barn	21 min 1.8 km



















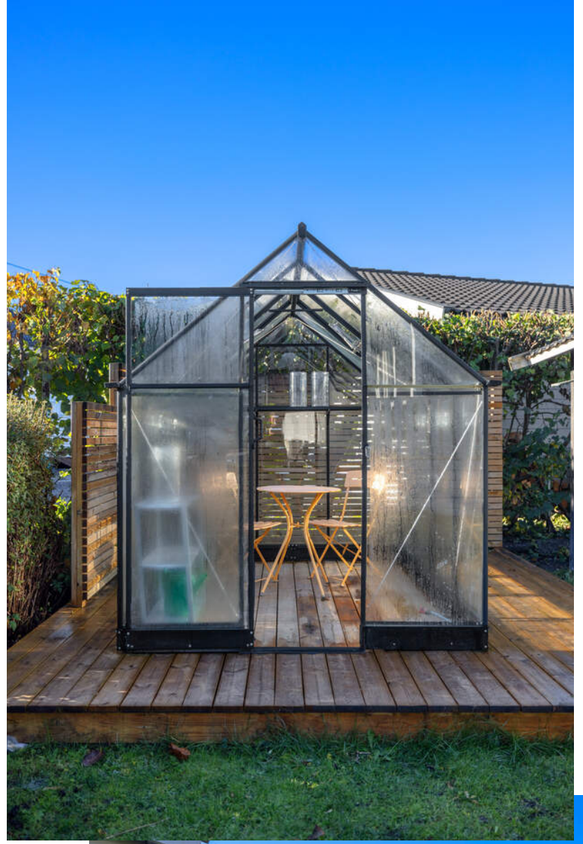






















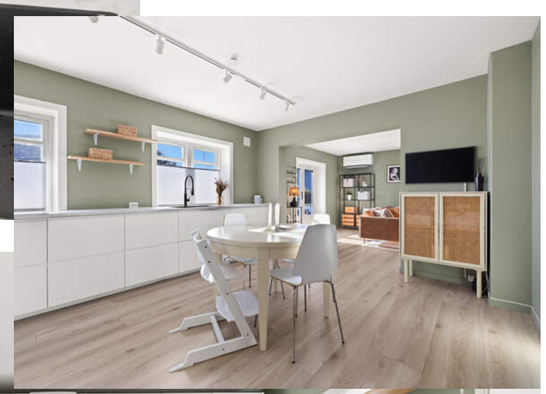

















COLOUR
SAMSUNG







































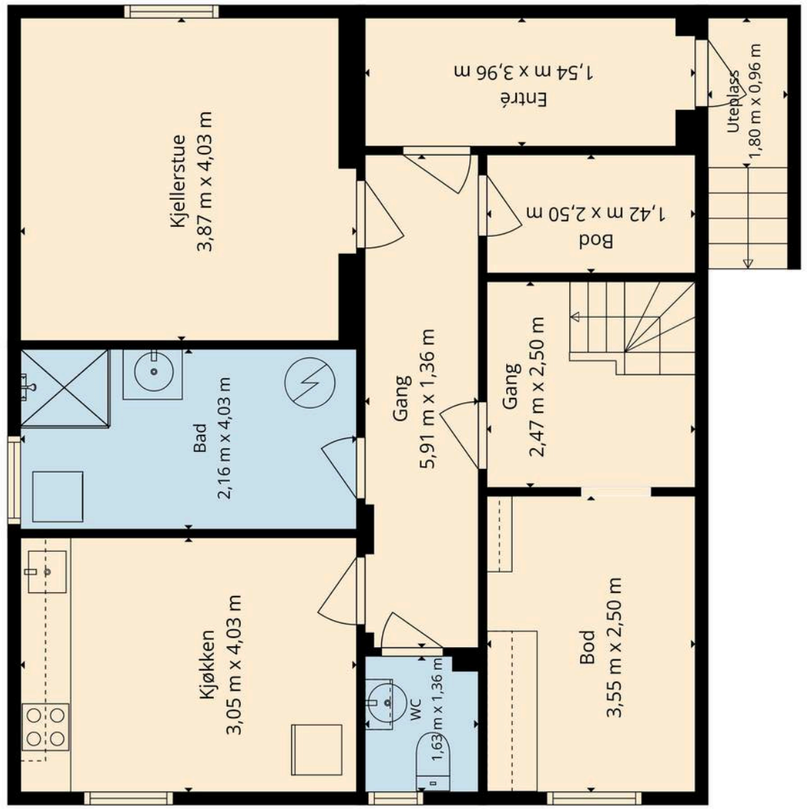




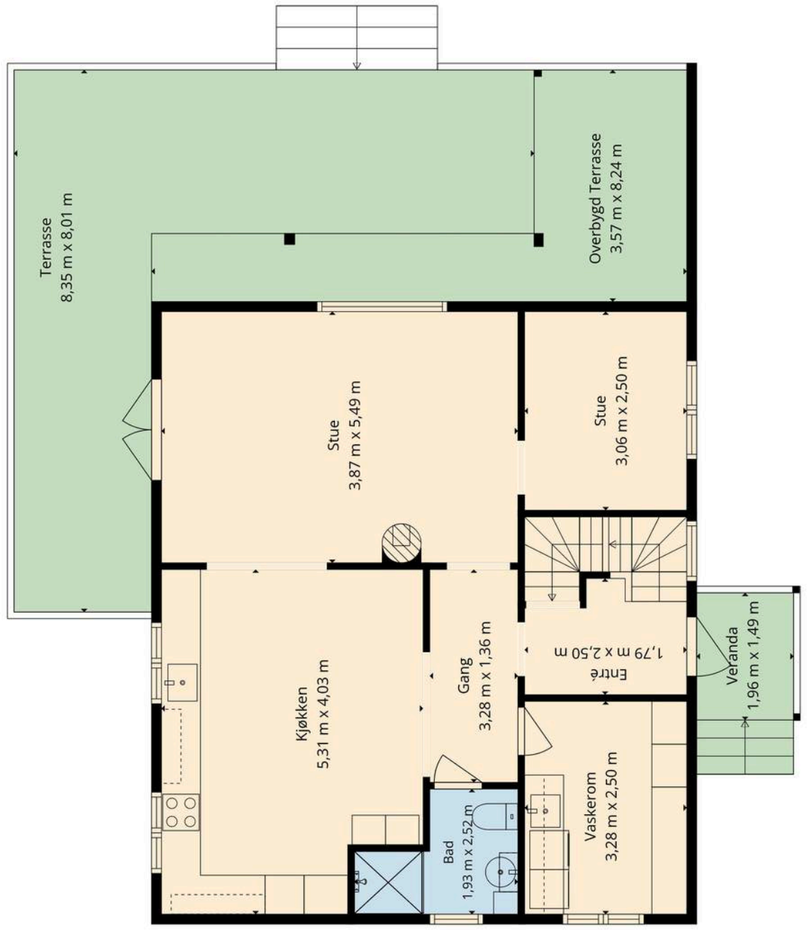




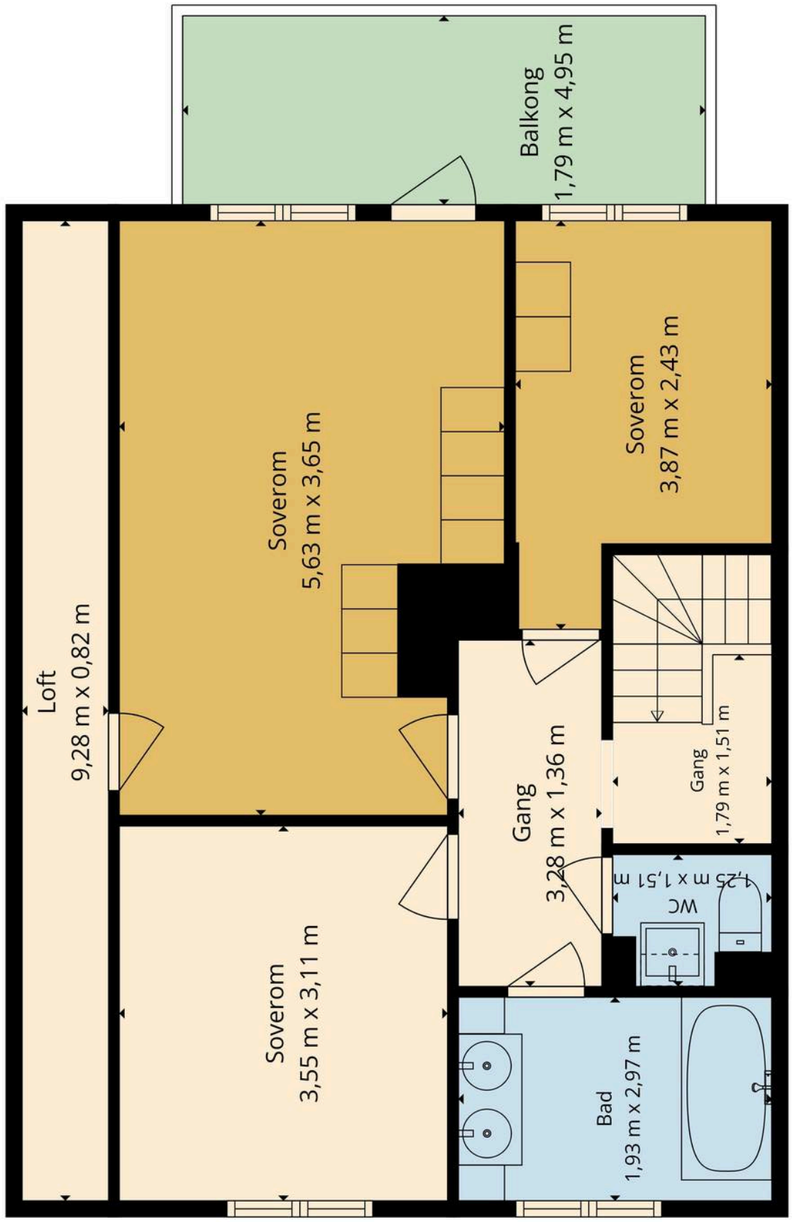
PLANTEGNINGER



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

PRAKTISK INFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2:
- Taktekking: Det ble observert mose på deler av takstein. Mosevekst oppstår som følge av fuktige forhold og manglende vedlikehold over tid. Det er vanlig på eldre takstein, spesielt der det er skygge.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert fuktmerker ved pipe. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i området på befarings tidspunktet. Det kan derfor ikke fastslås om merkene skyldes et aktivt eller tidligere forhold.
Loftskonstruksjonen er av eldre dato. Konstruksjoner fra denne perioden har generelt økt risiko for luftlekkasjer, kondens og fuktrelaterte skader.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1: Vinduene i kjeller er eldre vinduer med tolags glass. TG2 er satt på grunn av alder og usikker fremtidig funksjon/økt risiko for redusert funksjon.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er registrert skjevhet i balkong og noe ujevnheter i terrasse. Terrassebordene og rekkverk er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er registrert at mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert. Dette innebærer at enkelte deler av konstruksjonen kan ha redusert
funksjon eller levetid.

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt
risiko for brann og fare for liv og helse.

Deler av pipen er kledd med gips.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er registrert bruk av plast/dampsperre i innvendig vegg under terreng, noe som anses som feil materialbruk og en kjent risikokonstruksjon.

Innvendig utforede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Dette skyldes at konstruksjonen kan skjule fuktproblemer i bakveggen, og at det ofte er vanskelig å kontrollere tilstanden bak utforingen uten destruktive inngrep.

- Andre innvendige forhold: Vaskemaskin er plassert i et rom uten sluk.

- Dokumentasjon for våtrom (2. etasje bad): Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av membran, sluktilkoblinger eller andre fuktsikringstiltak i våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og materialvalg. TG2 er gitt på grunnlag av manglende dokumentasjon i henhold til NS 3600.

- Vanntett sjikt, membran og sluk (2. etasje bad): Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Dokumentasjon for våtrom (1. etasje bad): Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av membran, sluktilkoblinger eller andre fuktsikringstiltak i våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og materialvalg. TG2 er gitt på grunnlag av manglende dokumentasjon i henhold til NS 3600.

- Overflater, vegger og himling: Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker,
misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

- Overflater gulv: Ved punktmåling er det registrert ca. 10 mm høydeforskjell fra terskelområdet til sluk. Målingen viser at gulvets fall/høydeforskjell ikke tilfredsstiller kravene i forskriften på befaringstidspunktet.
Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

- Vanntett sjikt, membran og sluk (1. etasje bad):
Membransystemet er opplyst å være fra 2008 og det er mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Jordingskabel går innunder klemring.

- Dokumentasjon for våtrom (Kjeller - bad): Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av membran, sluktilkoblinger eller andre fuktsikringstiltak i våtrommet.

- Overflater gulv (Kjeller - bad): Det er ved punktmåling registrert ca. 15 mm høydeforskjell over ca. 2,3 m mellom terskelområdet og sluk. Den registrerte løsningen tilfredsstiller ikke aktuelt referansenivå for fall/høydeforskjell.

- Vanntett sjikt, membran og sluk (Kjeller - bad): Membranen kan ikke verifiseres og dokumentasjon for utført løsning foreligger ikke. Membran ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep, som å demontere fliser.

- Sanitærutstyr (2. etasje - toalett rom): Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

- Avtrekk/ventilasjon (2.etasje - toalett rom): Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

- Fuktsikring og drenering: Det er registrert noe fukt i gulv/vegger. Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen. Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk vil gjøre at eventuell fukt forsvinner.

- Terrengforhold: Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt, noe som gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann/avløpsledninger.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann/avløpsledninger.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Ventilasjon (2. etasje bad): Elstyrt fuktvifte med tilluft under dør. Denne er ikke funksjonstestet på befaringsdag.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Vegger er bygget opp i siporex og det er ikke utført hulltaking.
- Ventilasjon (Kjeller - bad): Elstyrt fukt vifte med tilluft under dør. Vifte er ikke funksjonstestet på befaringsdag.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom (Kjeller - bad)

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Hulltaking er ikke utført da vegger er bygget opp i siporex/betong.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Stigen Boligtakst AS (befaringsdato: Torsdag, 8. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Våtrom:
- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Tidvis noe lukt som slår opp, men ingen tette rør.

- Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, dette gjelder bad i 1. og 2. etasje samt vaskerom i 1. etasje og kjeller. Badene ble pusset opp av tidligere eier før vi kjøpte. Dette ble gjort av faglært. Dagens vaskerom er pusset opp på dugnad i 2023 av ufaglært. Det er montert dusjkabinett i vaskerom i kjeller. Arbeidet som ble utført av faglært ble utført av firmaet Grønbekk VVS i 2008. Rørarbeid til kjøkken og vaskerom i kjeller ble utført av Lillestrøm VVS. Arbeidet som ble utført av ufaglært er montering av vask, og blandebatteri på vaskerom i kjeller og i 1. etasje og på badet i 2. etasje.

Rør:
- Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?
Ja, forsikringssak ble gjort av tidligere eier. Brudd på avløpsrør ute. Arbeidet ble utført av faglært fra Skedsmo rørlegger bedrift og AL Maskin. Det ble utført i 2008.

Elektrisitet:
- Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, det har blitt montert to nye sikringsskap, ny hovedsikring, stikkontakter på kjøkken og elbillader i 2022-2023 av faglært fra Smart Elektro. Det er også montert nye stikkontakter på terrasse, vaskerom og kjellerbod samt garasje av ufaglært.

Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?
- Det ble godkjent med erklæring av Elvia i 2023.

Oppvarming:
- Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn/kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?
Ja, i 2. etasje ble peisen fjernet og murt igjen. Skapet på hovedsoverommet står for nære brannmur.

Tak:
- Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?
Ja, det ble lagt nytt tak, nedløp og takpapp i 2008. Arbeidet ble utført av faglært fra Stone & wood.

Yttervegg og fasade:
- Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?
Ja, det har blitt etterisolert fasade og nye vinduer/dører i 2010. Arbeidet ble utført av faglært fra Stone & wood.

Kjeller:
- Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja, ny drenering utvendig. Arbeidet ble gjort i 2008 av tidligere eier. Grunnmuren ble etterisolert i 2008.

- Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens/eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja, drenering utvendig og etterisolasjon av grunnmuren. Arbeidet ble utført i 2008 av faglært fra TT teknikk.

Planer og godkjenninger:
- Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår av deg eller tidligere eiere?
Ja, badet i 2. etasje har blitt omgjort fra kjøkken til bad. Hovedsoverommet har gått fra stue til soverom. Barnesoverom har gått fra stue til soverom. Dette ble utført i 2008 av faglært.

Vaskerom i 1. etasje har tidligere vært kjøkken. Kjøkkenet i 1. etasje var tidligere soverom og spisestue. TV stue/soverom i 1. etasje var tidligere spisestue. Kjelleren er pusset opp ved å bygge nytt kjøkken, lagt opp rør til dusjkabinett, innsetting av mekaniske avtrekksvifter og flislagt gulv i yttergang. Det er satt inn branndør mellom kjellergang og bod. Arbeidet ble utført i 2023 av nåværende eier med unntak av det elektriske. Det elektriske ble utført ab Smart Elektro Lillestrøm.

- Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?
Ja, garasje, deler av terrasse, kjellertrapp. Dette er ikke søkt om av tidligere eier.

Andre opplysninger:
- Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja, markise på terrasse er over forventet brukstid. Har hull i duk og går tregt.

- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?
Ja, det er sprekk i gulvflis i kjellerbod. Det er også sprekk i en flis på toalettrom i 2. etasje. Setningsskader på terrasse. Låsen på ene vinduet i 2. etasje fungerer ikke. Murpuss på pipe på loftet er kommentert ifm branninspeksjon. Avrenning fra pipehatt ned på takstein.

Parkering
Parkering i garasje og på egen gårdsplass.

Innhold
Boligen går over tre plan og består av følgende:
1.etasje: Entré, bad, kjøkken, gang, stue, tv-stue(gjesterom) og vaskerom.
2.etasje: Bad, toalettrom, trapperom, gang, soverom, soverom 2 og soverom 3.
Kjeller: Bad, kjøkken, toalettrom, inngang, gang, bod, trapperom, bod 2 og soverom.

I tillegg er det terrasse og hage. Drivhus, bod og dukkestue i hagen.
Garasje.

Areal
Bygg 1

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

1. etasje
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 79 kvm

2. etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 13 kvm
Total BRA: 13 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
1. etasje:
Boligen har en hyggelig og praktisk entré med laminat på gulvet, hvitmalte overflater og en varm kontrastfarge på veggen. Her er det tilrettelagt for oppheng av tøy og oppbevaring, og fra entreen har du direkte adkomst via trappen opp til 2. etasje og ned til kjelleretasjen.

I hovedetasjen finner du et romslig og sosialt allrom med to stuer(alternativt en stue og et soverom) og kjøkken i åpen løsning, samtidig som rommene har tydelig definerte soner. Her ligger alt til rette for både hverdagslogistikk og hyggelige sammenkomster med familie og venner. Stuene har et moderne uttrykk med lyst laminatgulv, slette veggflater malt i duse fargetoner og dekorative spileelementer. Videre er det lysinnslipp fra flere himmelretninger og direkte utgang til terrassen. Det er montert både varmepumpe og en flott peisovn.

Kjøkkenet er romslig og har god plass til spisebord, med innredning langs to vegger som gir rikelig med oppbevarings- og arbeidsplass. Kjøkkenet har hvite, glatte fronter med grepsfri list som gir et rent og moderne uttrykk, sammen med benkeplater i laminat med nedfelt kum. Blandebatteri med uttrekkbar tut for enklere rengjøring. Kjøkkenet er velutstyrt med integrert oppvaskmaskin, platetopp med integrert ventilator og kjøleskap med fryser, samt stekeovn og mikrobølgeovn plassert i praktisk arbeidshøyde.

Boligen har et eget vaskerom som er spesielt ettertraktet blant barnefamilier og i en hektisk hverdag. Rommet har godt med benkeplass, vaskekum, praktiske hyller, veggskap og rikelig med oppbevaringsplass gjemt bak et forheng. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benken.

I inngangsetasjen ligger også et flislagt baderom med gulvvarme. Badet er innredet med servant, speil, dusjnisje med rainshower og toalett, samt god oppbevaringsplass i skapet under servanten og et praktisk side-skap.

2. etasje:
I boligens 2. etasje finner du en familievennlig soveromsavdeling. Etasjen rommer tre gode og romslige soverom, i tillegg ligger etasjens bad og et eget toalett lett tilgjengelig, noe som gjør morgenrutinen smidig og praktisk for hele familien. Alle soverommene har plass til seng, nattbord og garderobeskap. Hovedsoverommet har i tillegg utgang til en egen balkong.

Badet i 2. etasje har flislagte overflater, gulvvarme og hvitmalt panel i taket med innfelte downlights. Innredningen består av badekar, dobbelservant med skuffeseksjon, speil med belysning og speilskap på begge sider. Vegg i vegg ligger et separat toalettrom med flislagte overflater, gulvvarme og innredning med vegghengt toalett og servant med skap og speil.



Kjeller:
Egen inngang til kjeller. Innredet med entré, stue/soverom, bod, bad/vaskerom, toalettrom og kjøkken.
Deler av kjelleren er tatt i bruk som hybel og varige oppholdsrom som stue/soverom, kjøkken og bad. Ihht. godkjente byggetegninger er arealene godkjent som tørkerom, vedbod, matbod, kott, dusj og vaskerom.
Bruksendring til rom for varig opphold er søknadspliktig.
Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringer ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene og hele kjeller unntatt soverommet, fyring med ved og varmepumpe.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info strømforbruk
Seler har oppgitt et ca. årlig forbruk på 25.000 kWh.
Eiendommen er tilknyttet Norgespris ut 2026.

Info energiklasse
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. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
507,50 m²

Beskrivelse av tomt
Pent opparbeidet tomt med gressplen og diverse beplantning. Hagen er romslig og inngjerdet, med god plass til både lek og rekreasjon. Her finner du blant annet drivhus på platting, frittstående utebod og et hyggelig dukkehus til glede for de minste. Gruset gårdsplass med flere parkeringsmuligheter, samt overbygd inngangsparti.

Utenfor stuen ligger en stor vinkelterrasse med flere naturlige soner som likevel danner en fin helhet. Her er det god plass til utemøbler og sosiale sammenkomster, og en egen overbygd del gjør det mulig å nyte utelivet også på regnværsdager. Fra terrassen er det direkte adkomst ned til hagen.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.964.076,- for 2024

Formuesverdi sekundær
7.856.302,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Tall basert på Lillestrøm kommune sine prognoser for 2026.
Det er vannmåler innstallert på eiendommen.

Kommunale avgifter
28.354,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen med 2 terminer i året. For 2026 ble selger fakturert kr. 0,-.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
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.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger godkjent byggeanmeldelse for boligen med tilhørende tegninger stemplet av Lillestrøm bygningsråd, datert 24.01.1956.
Det foreligger ferdigattest på installasjon av ildsted datert 16.04.1996.

Det kan ikke sees å foreligge verken ferdigattest eller brukstillatelse på boligen. Kommunen er forespurt nærmere og svaret til kommunen er som følger:

Kommunens vurdering
"I forbindelse med salg av eiendommen lurer du på om det foreligger dokumentasjon på ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eksisterende tomannsbolig.
Tomannsboligen ble godkjent i vedtak datert 27.02.1956. Det er ikke registrert at tiltaket har ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. For at tiltak skal tas i bruk må det foreligge ferdigattest. I dette tilfelle vil bruken av bygget være ulovlig. Det gis ikke ferdigattest for tiltak omsøkt før 01.01.1998 jf. Plan og bygningsloven § 21-10, 5. ledd. Det må derfor søkes om midlertidig brukstillatelse.
Sammen med søknad om brukstillatelse må det vedlegges en rapport utarbeidet av foretak med kompetanse innenfor prosjektering av bygg som bekrefter at tiltaket er utført iht. gitte tillatelse og at
tiltaket oppfyller dagjeldende tekniske krav. Henvendelser kan gjøres til saksbehandler som kan treffes på epost. Vennligst oppgi saksnummer HENV-26/02397 ved alle henvendelser."

Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt.

Eiendommen benyttes i dag som enebolig, men er opprinnelig oppført som, og godkjent som en tomannsbolig med en boenhet i 1.etg og en boenhet i 2.etg.

Boligen er i matrikkelen hos kommunen registrert som horisontaldelt tomannsbolig(ikke seksjonert).

Boligen har flere avvik fra originale godkjente byggetegninger:

Deler av kjelleren er tatt i bruk som hybel og varige oppholdsrom som stue/soverom, kjøkken og bad. Ihht. godkjente byggetegninger er arealene godkjent som tørkerom, vedbod, matbod, kott, dusj og vaskerom. Bruksendring til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringer ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke.

Det er i tillegg gjort endringer på fasaden og utvendig. Fasaden er etterisolert, vinduer byttet (byttet plass på et vindu på vaskerom) og lagt kledning på huset, bygget garasje/carport, bygget terrasse med pergola og nedgang til kjeller. Ut ifra dokumentasjon fra kommunen og godkjente tegninger kan det ikke sees å være byggemeldt endringer knyttet til noen av disse forholdene. Riktignok er garasje ført i matrikkelen.
Ut ifra eiendomskart og matrikkelkart oversendt fra kommunen ser det også ut som om garasjen er bygget over tomtegrensen mot vest - mot eiendom 82/40.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Det antas at det ikke vil være mulig å søke om endring av bruken av kjellerrom/boder til rom godkjent for varig opphold, da Lillestrøm kommune har egne bestemmelser om kotehøyder for utnyttelse av kjellerareal til oppholdsrom. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre krav om tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden. Kfr. megler for ytterligere informasjon.

I 1.etg. er tidligere kjøkken bygget om til et vaskerom, tidligere soverom benyttet som kjøkken og en del av stuen delt av til et gjesterom. I 2.etg. er tidligere kjøkken bygget om til bad og tidligere stue benyttet som soverom. Disse tiltakene kan ikke sees å være søknadspliktige.

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

08.05.1956 - Dokumentnr: 1734 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1119

01.01.2020 - Dokumentnr: 1290944 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:1605

01.01.2024 - Dokumentnr: 190881 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:1605

29.06.2006 - Dokumentnr: 308613 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1119
 - Hjemmelshaver på 81/1605 har rett til kjørevei i 4m bredde over eiendommen 81/1119.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen for området er midlertidig opphevet, men området er avsatt til boligbebyggelse ihht. kommuneplanen. Kommuneplanens arealdel er bestemmende.
Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

Ihht kommunens kartmateriale og DOK-analyse så er følgende tatt med:
Eiendommen ligger delvis i grønn støysone - kart for strategisk støykartlegging.
Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad for radon.
Eiendommen ligger i et område definert som prioritert byvekstsone.
Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom - potensielt flomfarreområde.
I flg. kommunens temakart for marin leire, er eiendommen del av et område (store deler av Lillestrøm kommune) under opprinnelig marin grense og med stor mulighet for marin leire.
Kopi av DOK-analyse, reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via veirett over naboeiendom, privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Tirsdag, 20. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
9 200 000,00 (Prisantydning)

_____
9 200 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
230 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
231 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
249 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
9 431 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
9 449 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne

sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta

forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.
Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Spesifisert liste over hva som ikke følger med ved hussalg.
Robotgressklipper
Tv heis og tv i tv stue
Det følger kun med en Gardena 35M slangeoppsamler
Stålhyller i garasje
Stålhyller i Kjellerbod
Lang kontorpult på det ene soverommet (ikke fastmontert)
Homely alamsystem
Overvåkningskamera 2 stk. (Garasje)

Eier
Mats Andresen
Ina Marlen Andresen

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Dato salgsoppgave
30.10.2026

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 64 050 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 0).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 26 800, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 7 900, Spørring i grunnboken + innhenting servitutter pr. stk. kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 14 000, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950
Utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 5 665, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 20 500
Sum vederlag kr. 124 290
Sum utlegg og andre utgifter kr. 26 710
Totalt kostnadsoverslag kr. 151 000
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

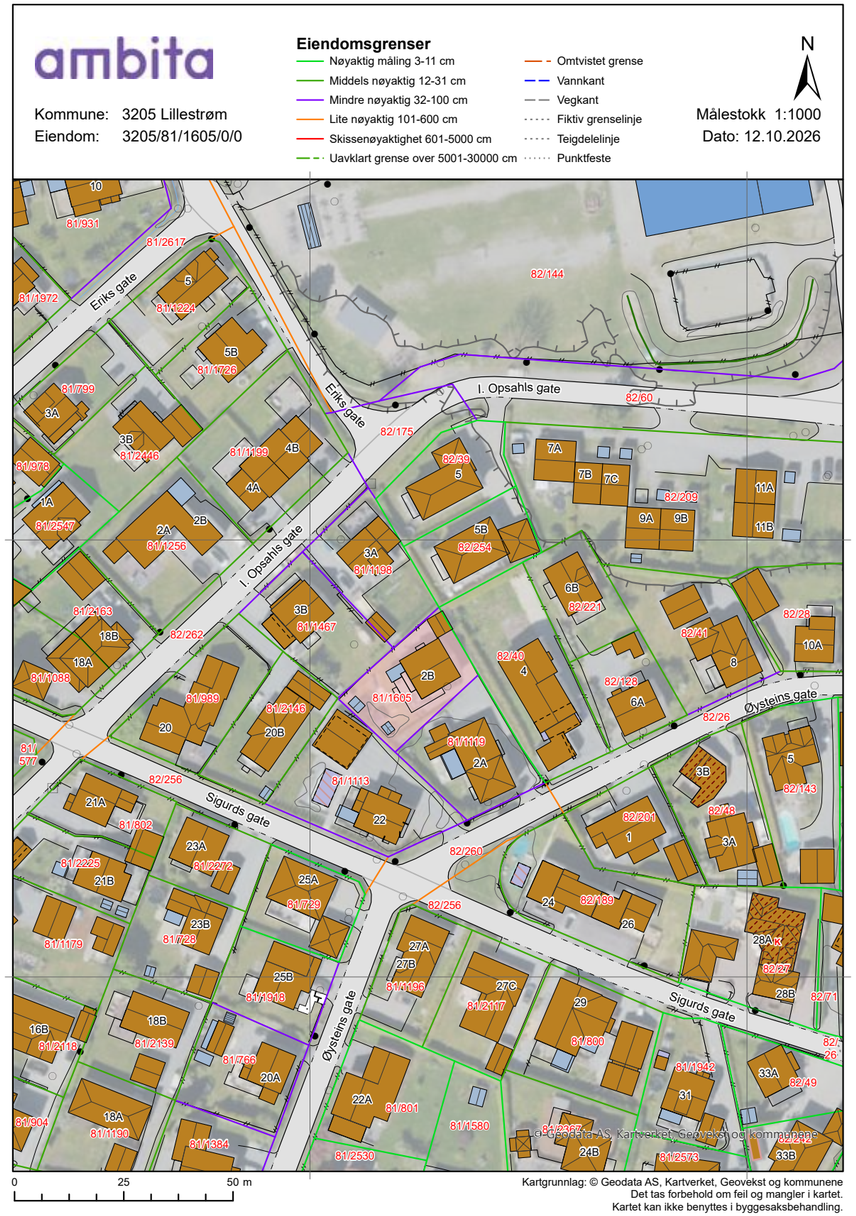
Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
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.

Dato salgsoppgave
2.11.2026

VEDLEGG


ambita
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/1605/0/0
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: 12.10.2026
Eriks gate
I. Opsahls gate
Sigurds gate
Øysteins gate
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

enova

Energiattest

E

Adresse	
Øysteins gate 2B, 2004 LILLESTRØM	
Dato for energimerking **14.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369147**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150953103**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **1605**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **198,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **187,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
234,13

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
LILLESTRØM kommune
gnr. 81, bnr. 1605

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 20.10.2026 **Rapportdato:** 26.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3957 **Eiendomsverdi ref nr:** SO8340

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS

NITO

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
eiendommen:
Tomannsbolig som er bygget i 1956.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Tomannsbolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i siporex og utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i betong. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2010
Doble glass i kjeller.

Malt ytterdør med glass felttog en malt ytterdør i kjeller.
Terrassedører med 3-lags energiglass. Produksjonsår 2010
Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med tregulv, størrelse er ca. 49m2.
Adkomst plass på ca. 2m2.
Utgang fra soverom til en balkong på ca. 7m2.
Platting i hagen på ca 13m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og spilevegger.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Støpt dekke som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er etablert ildsted i stuen.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.
Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de brannteknikse krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/sideskap, dobbel servant, speil og ett badekar.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 3cm fall.
Målingen er utført som punktkontroll.
Elstyrt vifte

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/sideskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 1cm fall.
Målingen er utført som punktkontroll.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

Våtrom › Kjeller › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og malte glatte flater på vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og ett dusjkabinett.
Det er nivilert fra terskel til sluk og Innredningen består av et underskap/sideskap, dobbel servant, speil og ett badekar. ble målt 1,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin.
Elstyrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp med integrert ventilator. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

kontrollmåling av kjøkkengulvet.

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › 2. Etasje › Toalettrom
Gulv: Fliser
Vegger: Fliser
Himling: Malte glatte flater.
Innredning: Vannklosett, underskap med servant, speil og lys.
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Toalettrom › Kjeller › Toalettrom
Gulv: Fliser
Vegger: Fliser
Himling: Malte glatte flater.
Innredning: Vannklosett, underskap med servant, speil og lys.
Elstyrt vifte.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er
kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system av varierende alder. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Det er installert varmepumpe.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann. Takstmann er ikke godkjent innenfor området, det anbefales derfor å få en autorisert fagmann til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Bereder er plassert på badet i kjeller og er på 283 liter og produksjonsår 2019

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene og hele kjeller unntatt soverommet, fyring med ved og varmepumpe.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende.
Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Vedlegg

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er registrert avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk. Flere rom benyttes til varig opphold uten at denne bruken fremgår av de fremlagte godkjente tegningene. Det er også etablert bad i et rom som på tegningene er angitt som kjøkken.
Konsekvens: Det foreligger usikkerhet om de aktuelle endringene og rommenes bruk er søkt om og godkjent av kommunen. Manglende godkjenning kan medføre krav om søknad, dokumentasjon eller tilbakeføring.
Tiltak: Kommunal byggesaksdokumentasjon bør innhentes og sammenholdes med dagens utførelse og bruk. Eventuelle ikke -godkjente tiltak bør avklares med kommunen.

Garasje

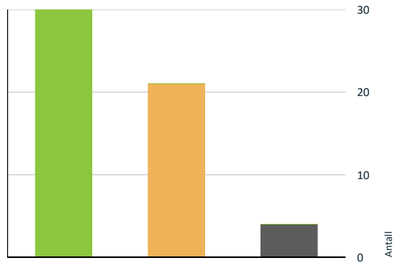
• Det foreligger ikke tegninger

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringsdagen.
Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.
Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse. Estetiske forhold, som hakk, merker eller overflateskader, tillegges derfor ikke vekt ved fastsettelse av tilstandsgrad eller risikovurdering, med mindre slike forhold har betydning for konstruksjonens funksjon, bruk eller sikkerhet.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Vedlegg

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	Gå til side
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak	
Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Deler av pipen er kledd med gips.	
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpning er målt til 11cm.	
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	

Oppdragsnr.: 13907-3957 Befaringsdato: 20.10.2026 Side: 9 av 37

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1956

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tomannsbolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i siporex og utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i betong. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det ble observert mose på deler av takstein. Mosevekst oppstår som følge av fuktige forhold og manglende vedlikehold over tid. Det er vanlig på eldre takstein, spesielt der det er skygge.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Mose kan holde på fukt og over tid bidra til økt overflateslitasje og frostpåvirkning på takstein. Dersom takstein eller underliggende tettesjikt svekkes, kan risikoen for fuktinntrengning øke.
Tiltak:
Takflaten bør rengjøres skånsomt med metode egnet for aktuell takstein. Samtidig bør takstein, beslag og tilgjengelige overganger kontrolleres for skader. Videre vedlikehold utføres etter behov.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Saltak i treverk.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktmerker ved pipe. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i området på befaringstidspunktet. Det kan derfor ikke fastslås om merkene skyldes et aktivt eller tidligere forhold.

Loftskonstruksjonen er av eldre dato. Konstruksjoner fra denne perioden har generelt økt risiko for luftlekkasjer, kondens og fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Dersom merkene skyldes utetthet ved pipe eller beslag, kan fortsatt fuktinntrengning medføre fuktskader i undertak og tilgrensende trekonstruksjoner.
Tiltak:
Området bør holdes under observasjon. Pipebeslag, gjennomføringer og tilstøtende taktekking bør kontrolleres nærmere dersom nye fuktmerker oppstår eller eksisterende merker endrer seg.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Siporex konstruksjon fra byggeår og bordkledning fra rundt 2010. Det ble utført utvendig etterisolering.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2010

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Doble glass i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Vinduene i kjeller er eldre vinduer med tolags glass. TG2 er satt på grunn av alder og usikker fremtidig funksjon/økt risiko for redusert funksjon.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Eldre vinduer kan ha redusert varmeisolasjon og økt risiko for trekk, kondens og funksjonssvikt sammenlignet med nyere vinduer.
Tiltak:
Vinduene bør vedlikeholdes og følges opp med hensyn til tetthet og funksjon. Utskifting bør vurderes dersom det oppstår funksjonssvikt, utetthet eller andre skader.

TG 1 Ytterdører

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malt ytterdør med glass felttog en malt ytterdør i kjeller. Terrassedører med 3-lags energiglass. Produksjonsår 2010

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med tregulv, størrelse er ca. 49m2.
Adkomst plass på ca. 2m2.
Utgang fra soverom til en balkong på ca. 7m2.
Platting i hagen på ca 13m2.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skjevhet i balkong og noe ujevnheter i terrasse.
Terrassebordene og rekkverk er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende vedlikehold kan medføre videre nedbrytning av treverket og på sikt økt risiko for råteskader. Registrerte skjevheter kan påvirke bruk og avrenning og bør derfor følges opp.
Tiltak:
Værslitte overflater bør vedlikeholdes, og skadde bord eller rekkverksdeler skiftes ved behov. Registrerte skjevheter bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og eventuell betydning for konstruksjon og avrenning.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapper.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp for å redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved høydeforskjeller over 0,5 meter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og spilevegger.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Vedlegg

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av : Kjøkken 1. etasje er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm. Kjøkken i kjeller er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Radon

Beskrivelse

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

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak
• Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak.
Konsekvens:
Radonkonsentrasjonen i boligen er derfor ukjent. Dersom boligen har forhøyede radonnivåer, kan langvarig eksponering innebære helserisiko.
Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare faktisk radonnivå. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatet.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen fra 1996 iflg ferdigattest. .
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de brannteknisk krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert. Dette innebærer at enkelte deler av konstruksjonen kan ha redusert funksjon eller levetid.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Deler av pipen er kledd med gips.

Konsekvens/tiltak

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

• Alder på pipe
Konsekvens:
Redusert sikkerhetsmargin mot røykgasslekkasje, sprekkdannelser og svikt i tetthet. Økt risiko for funksjonssvikt over tid, samt høyere sannsynlighet for behov for rehabilitering eller tiltak innen overskuelig fremtid. Alderen medfører økt risiko for fremtidig behov for rehabilitering og vedlikehold.

Tiltak:
Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

• Pipevanger bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon, og det anbefales å fjerne kledning der det er nødvendig for å kontrollere tilstanden.
Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utettheter, og for å redusere risikoen for brann og fare for liv og helse.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er utført hulltaking tidligere som er benyttet under denne befaringen på soverommet. Gulvet har laminat og veggene har plater. Det er foretatt hulltaking i soverom, med måleresultat 14.

Det er benyttet plast innvendig vegg, under terreng. Normalt skal det ikke benyttes plast i slik konstruksjon.

Det bemerkes spesielt at utforede vegger og tilfarergulv er en risikokonstruksjon. Med det menes å formidle at fuktskader kan ligge inne i lukkede konstruksjoner. Det måles på tilfeldig valgt sted i kjeller på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert bruk av plast/dampsperre i innvendig vegg under terreng, noe som anses som feil materialbruk og en kjent risikokonstruksjon.
Innvendig utforede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Dette skyldes at konstruksjonen kan skjule fuktproblemer i bakveggen, og at det ofte er vanskelig å kontrollere tilstanden bak utforingen uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ved fukttransport gjennom grunnmuren kan plastfolien redusere konstruksjonens uttørkingsmulighet. Eventuell fukt kan derfor utvikle seg skjult bak innvendig kledning, med risiko for fuktskader og mikrobiell vekst.
Tiltak:
Konstruksjonen bør følges opp med observasjon og fuktkontroll ved mistanke om endrede forhold. Ved fremtidig rehabilitering bør veggoppbyggingen vurderes og eventuelt bygges om etter fuktteknisk egnet prinsipp. Dersom det registreres forhøyet fukt eller andre symptomer, anbefales nærmere undersøkelse av skjult konstruksjon.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpning er målt til 11cm.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de ikke overstiger 10 cm, for å ivareta sikkerheten og hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper gir økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Innerdører i trekarm med malt listverk.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin på opprinnelig kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Vaskemaskin er plassert i et rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Høy risiko for vannskader ved lekkasje fra vaskemaskin eller tilkoblinger.
Kan medføre fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner, med fare for mugg og råte.
Potensielt store kostnader ved skadeutbedring.

Tiltak:
Etabler sluk i gulvet i henhold til gjeldende våtromsnorm og forskrift.
Alternativt: Installer lekkasjesikring med vannstoppventil og oppsamlingsbrett med avløp til nærliggende sluk (hvis mulig).
Sørg for fagmessig utførelse og dokumentasjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/sideskap, dobbel servant, speil og ett badekar.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 3cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.
Elstyrt vifte

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt (membran), sluktilkoblinger og fagmessig utførelse. I henhold til NS 3600 skal dokumentasjon inngå som en del av vurderingsgrunnlaget, og «ikke dokumentert utførelse» er et direkte kriterium for TG 2

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av membran, sluktilkoblinger eller andre fuktsikringstiltak i våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og materialvalg. TG2 er gitt på grunnlag av manglende dokumentasjon i henhold til NS 3600.

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygging, herunder utførelse av membran, sluktilkoblinger og øvrige fuktsikringstiltak. Manglende dokumentasjon øker risikoen for at skjulte avvik ikke avdekkes ved en visuell befaring.
Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell FDV-dokumentasjon, samsvarserklæringer eller annen tilgjengelig dokumentasjon. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør forholdet tas med i vurderingen ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malt panel. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 3cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Det er synlig smøremembran

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Levetid membran
Konsekvens:
Våtrommet er av eldre dato, og en betydelig del av forventet levetid for membranløsningen er oppbrukt. Risikoen for fremtidig svikt øker som følge av alder, selv om det ikke ble registrert indikasjoner på lekkasje eller fuktskader ved befaringen.

Tiltak:
Tilstanden bør overvåkes gjennom normalt vedlikehold. Full utskifting av membransystem må forventes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Innredningen består av et underskap/sideskap, dobbel servant, speil og ett badekar.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Elstyrt fuktvifte med tilluft under dør. Denne er ikke funksjonstestet på befaringsdag.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegger er bygget opp i siporex og det er ikke utført hulltaking.
Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/sideskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 1cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt (membran), sluktilkoblinger og fagmessig utførelse. I henhold til NS 3600 skal dokumentasjon inngå som en del av vurderingsgrunnlaget, og «ikke dokumentert utførelse» er et direkte kriterium for TG 2

Vurdering av avvik:

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av membran, sluktilkoblinger eller andre fuktsikringstiltak i våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og materialvalg. TG2 er gitt på grunnlag av manglende dokumentasjon i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygging, herunder utførelse av membran, sluktilkoblinger og øvrige fuktsikringstiltak. Manglende dokumentasjon øker risikoen for at skjulte avvik ikke avdekkes ved en visuell befaring.
Tiltak:
Tilgjengelig dokumentasjon på våtrommets utførelse, herunder tettesjikt og sluktilslutning, bør fremskaffes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, må usikkerheten knyttet til skjult utførelse legges til grunn ved videre bruk og fremtidig rehabilitering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malt panel. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Fuger har registrerte aldringstegn og vedlikehold eller utskifting må forventes. Bruk av dusjkabinett vil redusere vannbelastningen på overflater og kunne forlenge våtrommets gjenværende levetid

Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 1cm fall. Målingen er utført som punktkontroll..

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Ved punktmåling er det registrert ca. 10 mm høydeforskjell fra terskelområdet til sluk. Målingen viser at gulvets fall/høydeforskjell ikke tilfredsstiller kravene i forskriften på befaringstidspunktet.
• Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Det er registrert misfarging og begynnende svertesoppdannelse på silikonfuge i våtsone.
Svertesopp oppstår vanligvis i fuktige miljøer med begrenset ventilasjon. Det er ofte et tegn på høy luftfuktighet, kondens eller manglende rengjøring over tid.

Konsekvens/tiltak

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Utilstrekkelig fall eller høydeforskjell kan medføre at lekkasjevann eller større vannmengder ikke ledes effektivt til sluk, og dermed øke risikoen for vannspredning til tilstøtende rom og konstruksjoner.
Tiltak:
Ved rehabilitering bør gulvet bygges om slik at fall og høydeforskjell tilfredsstiller aktuelt referansenivå. Inntil rehabilitering bør eventuell vannbelastning utenfor dusjsonen begrenses, og sluk holdes tilgjengelig og rent.

• Fuger med sprekker, misfarging og begynnende svertesopp bør skiftes ut for å hindre videre nedbrytning og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Svertesopp indikerer høy fuktighet og kan føre til dårligere inneklima og ytterligere skade på materialene dersom tiltak ikke iverksettes.
Det anbefales også å vurdere ventilasjon og rengjøringsrutiner for å forebygge ny soppdannelse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membransystemet er opplyst å være fra 2008 og det er mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Jordingskabel går innunder klemring.

Konsekvens/tiltak
• Levetid membran
Konsekvens:
Våtrommet er av eldre dato, og en betydelig del av forventet levetid for membranløsningen er oppbrukt. Risikoen for fremtidig svikt øker som følge av alder, selv om det ikke ble registrert indikasjoner på lekkasje eller fuktskader ved befaringen.

Tiltak:
Tilstanden bør overvåkes gjennom normalt vedlikehold. Full utskifting av membransystem må forventes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.
• Jordingskabelen bør ikke føres innunder klemringen, da dette kan svekke tetthetenrundt sluket og øke risikoen for vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner. Feilen bør utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre korrekt utførelse og redusere risiko for fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/sideskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elstyrt vifte med tilluft under dør. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 00.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og malte glatte flater på vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og ett dusjkabinett.
Det er nivilert fra terskel til sluk og Innredningen består av et underskap/sideskap, dobbel servant, speil og ett badekar. ble målt 1,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin.
Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt (membran), sluktilkoblinger og fagmessig utførelse. I henhold til NS 3600 skal dokumentasjon inngå som en del av vurderingsgrunnlaget, og «ikke dokumentert utførelse» er et direkte kriterium for TG 2

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av membran, sluktilkoblinger eller andre fuktsikringstiltak i våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og materialvalg. TG2 er gitt på grunnlag av manglende dokumentasjon i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygging, herunder utførelse av membran, sluktilkoblinger og øvrige fuktsikringstiltak. Manglende dokumentasjon øker risikoen for at skjulte avvik ikke avdekkes ved en visuell befaring.
Tiltak:
Tilgjengelig dokumentasjon på våtrommets utførelse, herunder tettesjikt og sluktilslutning, bør fremskaffes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, må usikkerheten knyttet til skjult utførelse legges til grunn ved videre bruk og fremtidig rehabilitering.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte glatte flater på vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ved punktmåling registrert ca. 15 mm høydeforskjell over ca. 2,3 m mellom terskelområdet og sluk. Den registrerte løsningen tilfredsstiller ikke aktuelt referansenivå for fall/høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Mangelfulle fallforhold kan føre til utilstrekkelig avrenning mot sluk og økt risiko for at vann blir stående på gulvet eller spres mot tilstøtende konstruksjoner.
Tiltak:
Fallforholdene bør korrigeres ved fremtidig rehabilitering. Ved eventuell tegn til stående vann eller utilfredsstillende avrenning bør tiltak vurderes tidligere.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Det er ukjent tetsjikt. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membranen kan ikke verifiseres og dokumentasjon for utført løsning foreligger ikke. Membran ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep, som å demontere fliser.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens
Det foreligger usikkerhet knyttet til membranløsningens utførelse og dokumentasjon. Selv om det ble observert synlig membran tilsluttet slukets klemring, kan membranens utførelse i øvrige deler av konstruksjonen ikke verifiseres uten destruktive inngrep.
Tiltak
Dokumentasjon på utførelse bør fremskaffes dersom den finnes. Ved fremtidig rehabilitering anbefales nærmere kontroll av den skjulte konstruksjonen.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og ett dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Elstyrt fukt vifte med tilluft under dør. Vifte er ikke funksjonstestet på befaringsdag.

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da vegger er bygget opp i siporex/betong. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet.
Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp med integrert ventilator. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2033 **Kilde:** Eier

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv: Fliser
Vegger: Fliser
Himling: Malte glatte flater.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning: Vannklosett, underskap med servant, speil og lys.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Konskvens:
Manglende drenering medfører risiko for skjulte vannskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende følgeskader over tid.

Tiltak:
Etablere lekkasjesikring og dreneringsløsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.
Ved rehabilitering: sikre korrekt membran, sluk og fall mot sluk.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Naturlig ventilasjon gir varierende og ofte begrenset luftutskifting, noe som kan føre til redusert inneklima, økt fuktbelastning og risiko for luktproblemer. Kapasitet og luftmengde er ikke kontrollmålt, og funksjonen er derfor ikke dokumentert. Dette innebærer usikkerhet knyttet til ventilasjonens ytelse.
Tiltak:
Det anbefales å vurdere forbedring av ventilasjonen, eksempelvis ved etablering av mekanisk avtrekk eller oppgradering til mer moderne ventilasjonsløsning. Eventuell funksjon og kapasitet bør kontrolleres ved måling dersom det er behov for dokumentasjon.

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

• Manglende lufting på toalettromment
Konsekvens:
Dårlig luftutskifting kan gi luktproblemer og redusert komfort.
Økt risiko for kondens og fuktskader over tid, spesielt hvis rommet har vask eller er tilknyttet våtrom.
Kan påvirke inneklima og helse ved langvarig bruk.

Tiltak:
Installere ventil i vegg eller tak for naturlig avtrekk.
Alternativt montere mekanisk vifte med fuktstyring for bedre luftutskifting.

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv: Fliser
Vegger: Fliser
Himling: Malte glatte flater.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning: Vannklosett, underskap med servant, speil og lys.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Elstyrt vifte.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system av varierende alder. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon i kjeller eller naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann. Takstmann er ikke godkjent innenfor området, det anbefales derfor å få en autorisert fagmann til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder er plassert på badet i kjeller og er på 283 liter og produksjonsår 2019

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer. Det er flere skap.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene og hele kjeller unntatt soverommet, fyring med ved og varmepumpe.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier informerer at det er etablert ny drenering i 2008. Det er registrert synlig vorteplast rundt huset.

Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.

Enkelte fuktmålinger ble utført på befaringstidspunktet. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, og utslagene anses derfor som veiledende.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe fukt i gulv/ vegger. Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen.
Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk vil gjøre at eventuell fukt forsvinner.

Det ble foretatt enkle målinger med Protimeter MMS-2.
Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ved vedvarende fuktbelastning kan overflater og fuktømfintlige materialer bli skadet, og det kan utvikles ugunstige forhold for inneklimaet.
Tiltak:
Årsaken til fuktindikasjonene bør avklares før omfattende tiltak besluttes. Ved vedvarende eller økende fukt bør drenering, terrengfall, bortledning av takvann og fuktbelastning gjennom gulv/grunnmur undersøkes nærmere. Utbedring tilpasses resultatet av undersøkelsen.

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er antatt fundamentert med betong og støpte kjellergulv

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:
• Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt, noe som gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann. Dette øker risikoen for at vann samler seg nær grunnmur, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Manglende fall bort fra bygningen er et vanlig avvik ved eldre eller dårlig planlagte uteområder.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Dette forholdet medfører økt risiko for vannansamlinger i tilknytning til bygningskroppen, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Slike vannansamlinger kan føre til fuktinntrengning, redusert levetid på konstruksjoner under terreng, og i verste fall skader på grunnmur og dreneringssystem.
Tiltak:
Terrenget bør om mulig justeres slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Der terrengforholdene begrenser muligheten for tilstrekkelig fall, bør annen sikker bortledning av overflatevann vurderes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann/ avløpsledninger.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann/ avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens
Risikoen for fremtidige lekkasjer eller driftsforstyrrelser øker normalt med alder.
Tiltak
Kamerakontroll av avløpsledning og tilstandsvurdering av vannledning kan vurderes dersom sikker kunnskap om tilstanden ønskes.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Deler av pipen er kledd med gips.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpning er målt til 11cm.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp for å redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved høydeforskjeller over 0,5 meter.

• Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak.
Konsekvens:
Radonkonsentrasjonen i boligen er derfor ukjent. Dersom boligen har forhøyede radonnivåer, kan langvarig eksponering innebære helserisiko.
Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare faktisk radonnivå. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatet.

• Pipevanger bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon, og det anbefales å fjerne kledning der det er nødvendig for å kontrollere tilstanden.
Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utettheter, og for å redusere risikoen for brann og fare for liv og helse.

• Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de ikke overstiger 10 cm, for å ivareta sikkerheten og hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper gir økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Brukes som lagring

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Normal standard for bod

Vedlikehold

Beskrivelse
Uthus utført med tredekke, hvor er satt på påler, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takplater.

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

Dukkestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Dukkestue utført med tredekke, hvor er satt på påler, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takpapp.

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

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Garasje

Anvendelse
Brukes som garasje

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Garasjen fremstår med normal bruksslitasje for garasjer, garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje utført med gruset dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takstein.

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

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

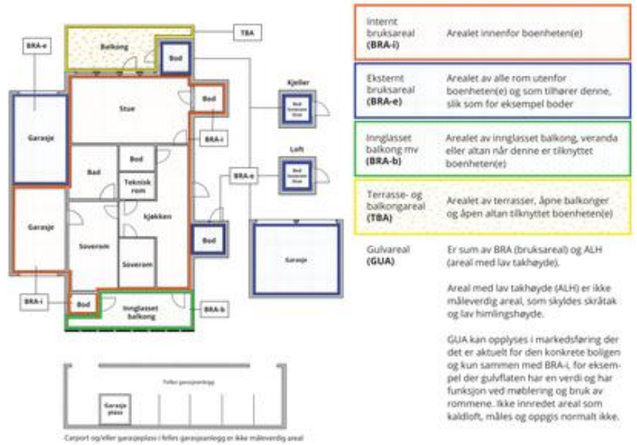
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft					
2. Etasje	58			58	
1. Etasje	75			75	
Kjeller	74			74	
SUM	**207**				
SUM BRA	**207**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
2. Etasje	Bad, toalettrom, trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Bad, kjøkken, entré, gang, stue, tv-stue, annet		
Kjeller	Bad, kjøkken, toalettrom, inngang, gang, bod, trapperom, bod 2, soverom		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Takhøyde i kjeller er målt til 2.06m. Takhøyden er kontrollert ved enkelte målepunkter i kjelleren.
Det er varierende takhøyde i kjelleren. Høyden er målt ved stikkprøver på utvalgte punkter, og resultatene kan variere noe fra sted til sted. De oppgitte målene gjelder kun for områdene der det faktisk er foretatt målinger

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er registrert avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk. Flere rom benyttes til varig opphold uten at denne bruken fremgår av de fremlagte godkjente tegningene. Det er også etablert bad i et rom som på tegningene er angitt som kjøkken.
Konsekvens: Det foreligger usikkerhet om de aktuelle endringene og rommenes bruk er søkt om og godkjent av kommunen. Manglende godkjenning kan medføre krav om søknad, dokumentasjon eller tilbakeføring.
Tiltak: Kommunal byggesaksdokumentasjon bør innhentes og sammenholdes med dagens utførelse og bruk. Eventuelle ikke-godkjente tiltak bør avklares med kommunen.

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Vinduer er små og plassert høyt på vegg, noe som gir redusert dagslys og begrenset utsyn. Forholdet avviker fra dagens standard og det anbefales tiltak for å bedre rommets lysforhold og brukskvalitet.
Konsekvens:
Redusert dagslystilgang og begrenset utsyn kan påvirke rommets brukskvalitet, bokomfort og opplevd romfølelse negativt. Forholdet anses ikke å tilfredsstille dagens standard og kan ha betydning for verdien og attraktiviteten til boligen. [hakonhaakonsen.no]
Tiltak:
Det anbefales å vurdere tiltak for forbedring av dagslysforholdene, som utskifting til større vinduer og/eller senking av vindusplassering der konstruksjonen tillater dette. Alternativt kan andre løsninger vurderes for å bedre lysinnslipp og utsyn.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Dukkestue

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje						2	2
SUM						**2**	**2**
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Garasje

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Mats Andresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	1605	0	0	507.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øysteins gate 2 B

Hjemmelshaver

Andresen Ina Marlen, Andresen Mats

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 507,50 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Nytt elanlegg til hele kjelleren og deler av første etasje, to nye sikringsskap, nytt kjøkken, nytt vaskerom, pusset opp hele andre etasje. Satt inn dobbelservant på badet i andre etasje. Bygget drivhus og flyttet boder i hagen. Ny hovedsikring og ledningsstrekk inn til hus, bygget lettvegg mellom tv stue og stue. Alt gjort i 2023.
-Utførende på rørarbeid var Lillestrøm VVS. Alt elektrisk er utført av smart elektro.
-Resten er gjort med egeninnsats.
-Drenert, byttet vinduer, etterisolert, byttet takstein, ny garasje og terrasse. Alt utført av tidligere eier mellom 2008-2010.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Knust flis i kjellerbod.
- Noe knirk i laminat,
- korrosjon på pipehatt og avrenning på takstein,
- mangler feielist mellom noen rom,
- setningsskader på terrasser,
- anmerkning fra branntilsyn på at skapene på soverom i andre etasje står for nært,
- kan komme noe lukt opp av sluk,
- låsemekanisme på ene vinduet på kontoret i andre etasje, lufterille utvendig har falt av på det ene vinduet på hovedsoverommet,

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	20.10.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.10.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	21.10.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	14.01.1956		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest installasjon av ildsted	16.04.1996		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Megler	20.10.2026	Megler opplysninger	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport	15.05.2023	Elvia	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Øysteins gate 2 B, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1605
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 03.11.2027

Øysteins gate 2B, 2004 LILLESTRØM

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Lillestrøm	Enebolig	1510260282
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Mats Andresen og Ina Marlen Andresen	12.2022	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Mats Andresen) Ja, hele eiertiden. (Ina Marlen Andresen) Ja, deler av eiertiden.
Når og hvor lenge har du bodd i boligen?	(Ina Marlen Andresen) Bodde i boligen fra februar 2023. Fra desember 2022-januar 2023 var boligen under renoveri
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Gjensidige

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Tidvis noe lukt som slår opp, men ingen tette rør.
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	bad 1. og 2. etasje samt vaskerom i 1. etasje og kjeller.
Hva ble gjort og når?	Badene ble pusset opp av tidligere eier før vi kjøpte. Dette ble gjort av faglært. Dagens vaskerom er pusset opp på dugnad i 2023 av ufaglært. Montert dusjkabinett i vaskerom i kjeller.
Hvem utførte arbeidet	Faglært og Ufaglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Grønbekk VVS i 2008. Rørarbeid til kjøkken og vaskerom kjeller ble utført av Lillestrøm VVS.
Hva ble utført av ufaglært?	Montert vask, og blandebatteri på vaskerom i kjeller og 1. etasje. og på bad i andre etasje.

Gjensidige

Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Hva ble gjort og når?	Forsikringssak gjort av tidligere eier. Brudd på avløpssrør ute. Utført av . 2008
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Skedsmo rørleggerbedrift og AL Maskin
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	To nye sikringsskap, ny hovedsikring, stikkontakter kjøkken og elbillader 2022-2023 av faglært. Noen stikkkontakter innendørs og takbelysning er utført av ufaglært i ettertid.
Hvem utførte arbeidet	Faglært og Ufaglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Smart Elektro 2022-2023
Hva ble utført av ufaglært?	Lagt opp stikkontakter på terrasse, vaskerom og kjellerbod samt garasje.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Ja

Gjensidige

Beskriv resultatet av kontrollen	2023 godkjent med erklæring av Elvia.
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Ja
Beskriv feilen eller omfanget	Fjernet peis i andre etasje og murt igjen. Kommentar på murpuss på pipe på loftet. Et skap står for nære brannmur på hovedsoverom..
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Nytt takk, nedløp og takpapp. 2008
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Stone & wood.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Terrassedør er treg å låse

Gjensidige

8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Hva ble gjort og når?	Ny etterisolert fasade og nye vinduer /dører - 2010.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Stone & Wood
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Ny Drenering utvendig - 2008.Utført av tidligere eier pga dårlig drenering. Etterisolert grunnmur - 2008
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Ja
Hva ble gjort og når?	Etterisolert grunnmur - 2008 Drenering utvendig - 2008.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	TT teknikk
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Ja

Gjensidige

Hva ble gjort og når?	2008 fra tidligere eier: Bad i andre etasje fra kjøkken til bad. Hovedsoverom var stue. Barnesoverom var stue. 2023 av nåværende eier: Vaskerom i 1. etasje var tidligere kjøkken. Nytt kjøkken i 1. etasje på tidligere soverom og spisestue. Tv stue/Soverom i 1. etasje var tidligere spisestue. Oppussing i kjeller: Bygget kjøkken, lagt opp rør til dusjkabinett, satt inn mekaniske avtrekksvifter og flislagt gulv i yttergang. Branndør mellom kjellergang og bod.
Hvem utførte arbeidet	Faglært og Ufaglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	2008 fra tidligere eier: Bad i andre etasje fra kjøkken til bad. Hovedsoverom var stue. Barnesoverom var stue. Usikker på hvem som har utført, men gjort av faglært opplyst av tidligere eier.
Hva ble utført av ufaglært?	Det som er gjort i 2023 av nåværende eier er dugnad og egeninnsats, med unntak av elektrisk. Kjøkkeninnredning, lagt opp rør til dusjkabinett, satt inn mekaniske avtrekksvifter og flislagt gulv i yttergang. Branndør mellom kjellergang og bod. Elektrisk utført av smart elektro, Lillestrøm
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Ja
Beskriv hva som mangler og hvorfor	Garasje, deler av terrasse, kjellertrapp. Ikke søkt om av tidligere eier.
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Ja
Angi hvilken kategori utleiedelen faller inn under	Delvis selvstendig utleiedel (egen utvendig dør og intern dør fra hoveddel til utleiedel)
Kjenner du til om utleiedelen er godkjent av bygningsmyndighetene som egen boenhet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Markise på terrasse er over forventet brukstid. Har hull i duk og går tregt.
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Ja
Skriv opplysningene her	Sprekk i en gulvflis i kjellerbod. Sprekk i en flis på toalettrom i andre etasje. Setningsskader på terrasser, Låsen på ene vinduet i andre etasje fungerer ikke. Murpuss på pipe på loftet er kommentert ifm branninspeksjon, samt skap for nærme brannmur på hovedsoverom. Avrennning fra pipehatt ned på takstein.

Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Mats Andresen	2026-11-03	Ina Marlen Andresen	2026-11-03

Identification

bankID Mats Andresen

Identification

bankID Ina Marlen Andresen

Signicat

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

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Ettertrykk forbudt.)
(Norsk mønster nr. 5824.)

Materialsårknaden anvdt
fravningsnemnda 8/3.56.

Rich. Andvord, Bl. nr. 672. 3-55.

14/56

Lillestrøm Bygningsråd J.nr. 25/56.

J.nr._____

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig 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 lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet Lillestrøm

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. _____

Øisteinsgate 2 gate nr. 2 b aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1] Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art:[1] Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider _____

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2] 65000,-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	ca 580	m²
Eldre bebyggelse areal	0	m²
Areal av nybygg	80,2	m²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]	144,-	m²

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

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: **Planer, fasader og snitt i mål. 1:100**
Situasjonsplan i mål. 1:500.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)

Lere, 30 x 50 cm. såler

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

Vann og kloakk ligger i Öisteinsgate, forskrifstmessig drenering.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
Se tegning

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

Ingen

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

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

Stikkvei fra Öisteinsgate

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

Ingen

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:
Ingen

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

Ingen

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

Balkong mot vest

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:
To utv. stöpte trapper

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

Ingen

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
Min 4 m.

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

25 cm. Siporex til utv. vegger, 2o cm. tål innv. bærevegger
1o cm. til innv. lettvegger. Lettvegger i 2 etsj. av
2"x2" bindingsverk med 20 m/m plater på hver side.

Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

Kjeller isoleres med 7,5 cm. treullplater, ellers isoleres med asfaltpapp hvor treverk stöter mot mur.

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

7/8" rupanel, asfaltpapp, dobbelt lektning og sementsten.

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Hovedtrapp br. 1,o m. stign. to opptr. ett inntr 63 cm.
kjellertr. " o,85 m. " " " " "

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

9"x9" rökpipe med 6"x9" luftpipe, oppvarming med kaminer og elektrisk på de störste soverommene, forskriftsmessig ventilasjon fra alle fuktige rom.

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:
1 etsj. 2,40 m. 2 etsj. 2,35 m.
Lysflate min. 1/1o.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
Alt beror i kjeller.

§ 109. Klosetter:
Ett i hver etasje.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Lillestrøm den 24. januar 19 56

Knut Andresen
byggherre.

Reidar O. Bjerke
anmelder.

Adresse: Øisteinsgate 2, Lillestr. Adresse: Eidsvoldsgt. 39, Lillestr.

ansvarshavende.
Oppgis senere.

Adresse:

Øysteinsgate 2 b, 1 ½ etasjes tomannsbolig.
Behandlet i møte av Lillestrøm Bygningsråd den 23.februar 1956.
Sak nr. 14/56.

Vedtak:

Byggeanmeldelse av 24/1.56 på 1 ½ etasjes tomannsbolig Øysteinsgate 2 b godkjennes med følgende forbehold og bemerkninger.

Tomtespöramålet må være bragt iorden. Det kan ikke påregnes tildeling av elektrisitet til oppvarming.

Byggeanmeldelsen må undertegnes av godkjent ansvarshavende, byggelöyve må foreligge og byggetillatelseskort löses för arbeidet settes igang.

Tegning og beregning av jernbetongdekke over kjeller må sendes inn.

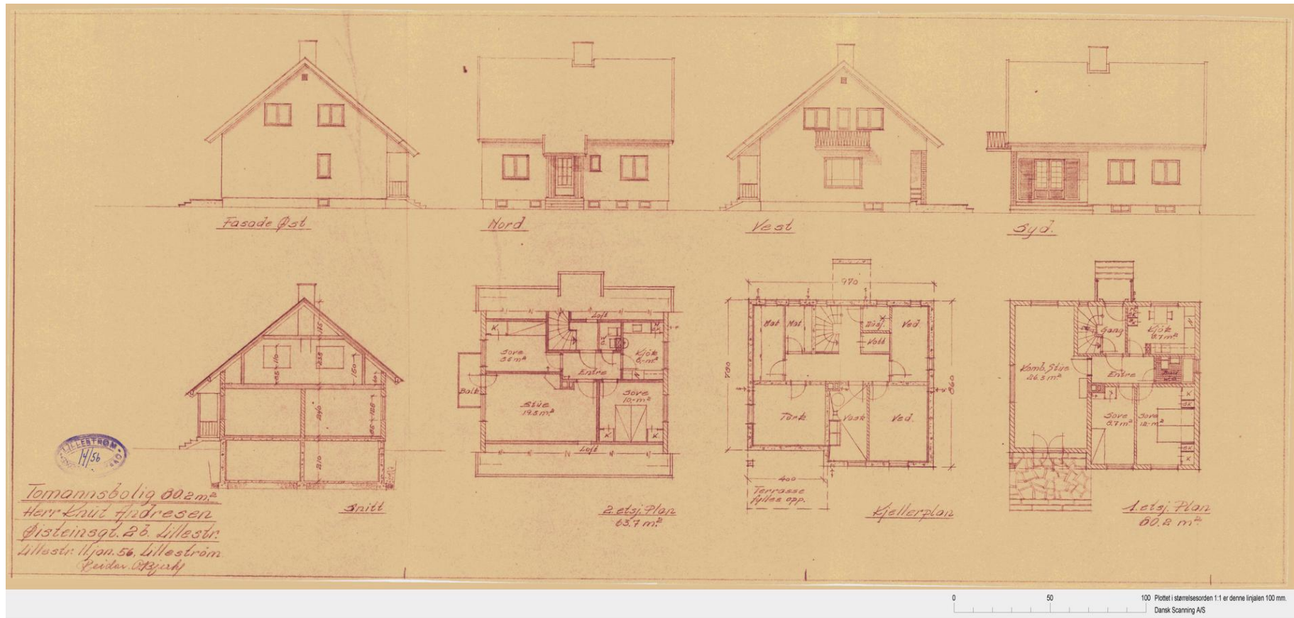
Situasjonsplan som viser målsatt plasering av drenskom og septiktank må sendes inn.

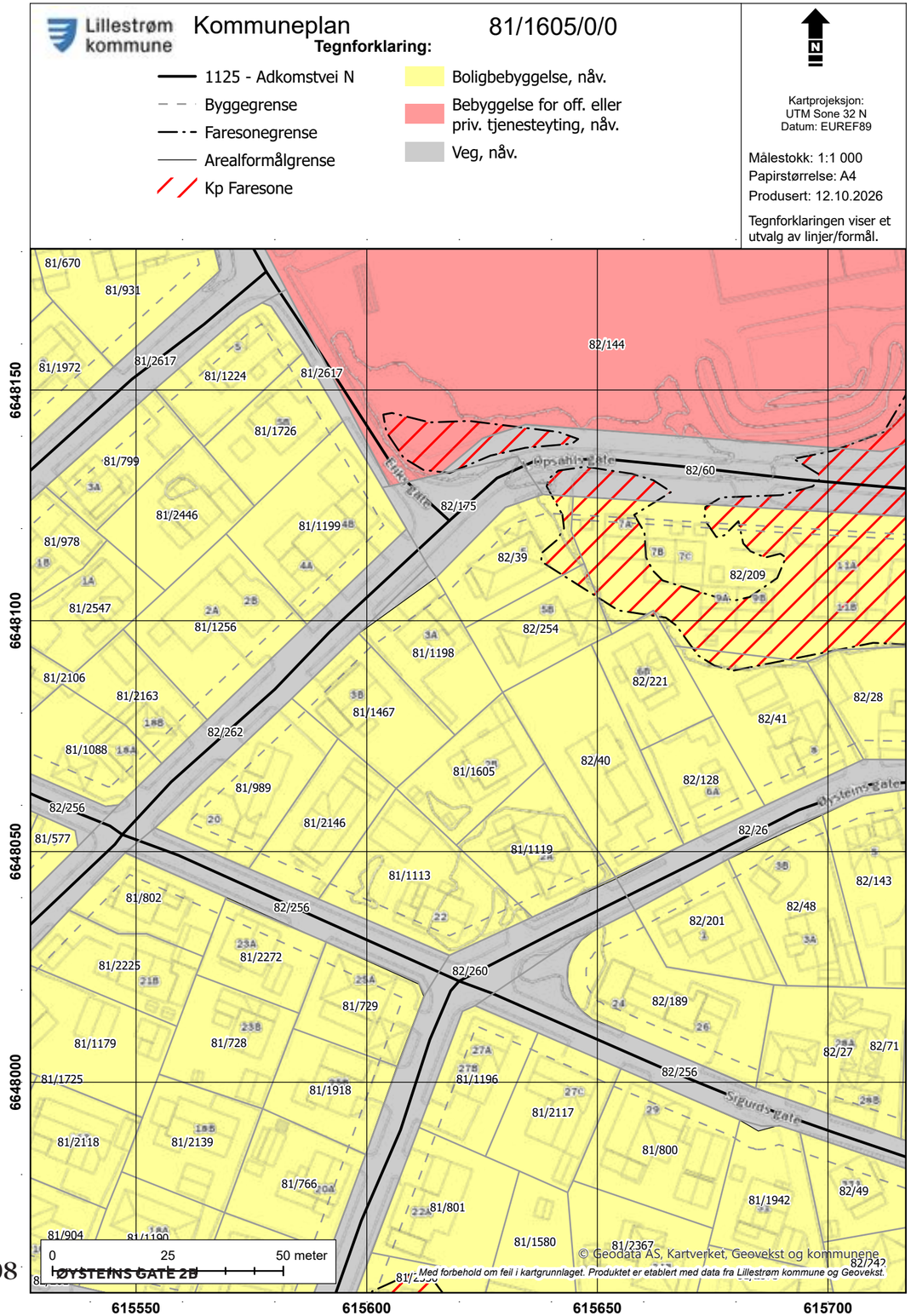
Lillestrøm, den 27. februar 1956.
Bygningssjefen
R. Michelet.

Anmeldelsesgebyr kr 2,- 10.3.56.
Kontroll- " 27,50 16/7.
Tilsammen kr 29,50 betalt.
Lillestrøm Bygningsråd den

Gjenpart sendt Reidar Bjerke 8/3.56.

Forlags og trykt hos Rich. Andvord, Oslo





ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 81, Bruksnr 1605	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Øysteins gate 2 B, gatenr 16200 2004 Lillestrøm	**Grunnkrets:**	303	Vigernes 3
		Valgkrets:	3	Vigernes
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2060301	Lillestrøm
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.05.1956	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	507,5 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øysteins gate 2 B	H0101	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Øysteins gate 2 B	H0201	Bolig	52,0	Kjøkken	3		1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	27.02.1956
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	198,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	198,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	27.02.1957
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	150953103			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			70,0		70,0				
H01	1		72,0		72,0				
H02	1		56,0		56,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.02.1965
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	02.03.1965
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.02.1966
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23292440			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

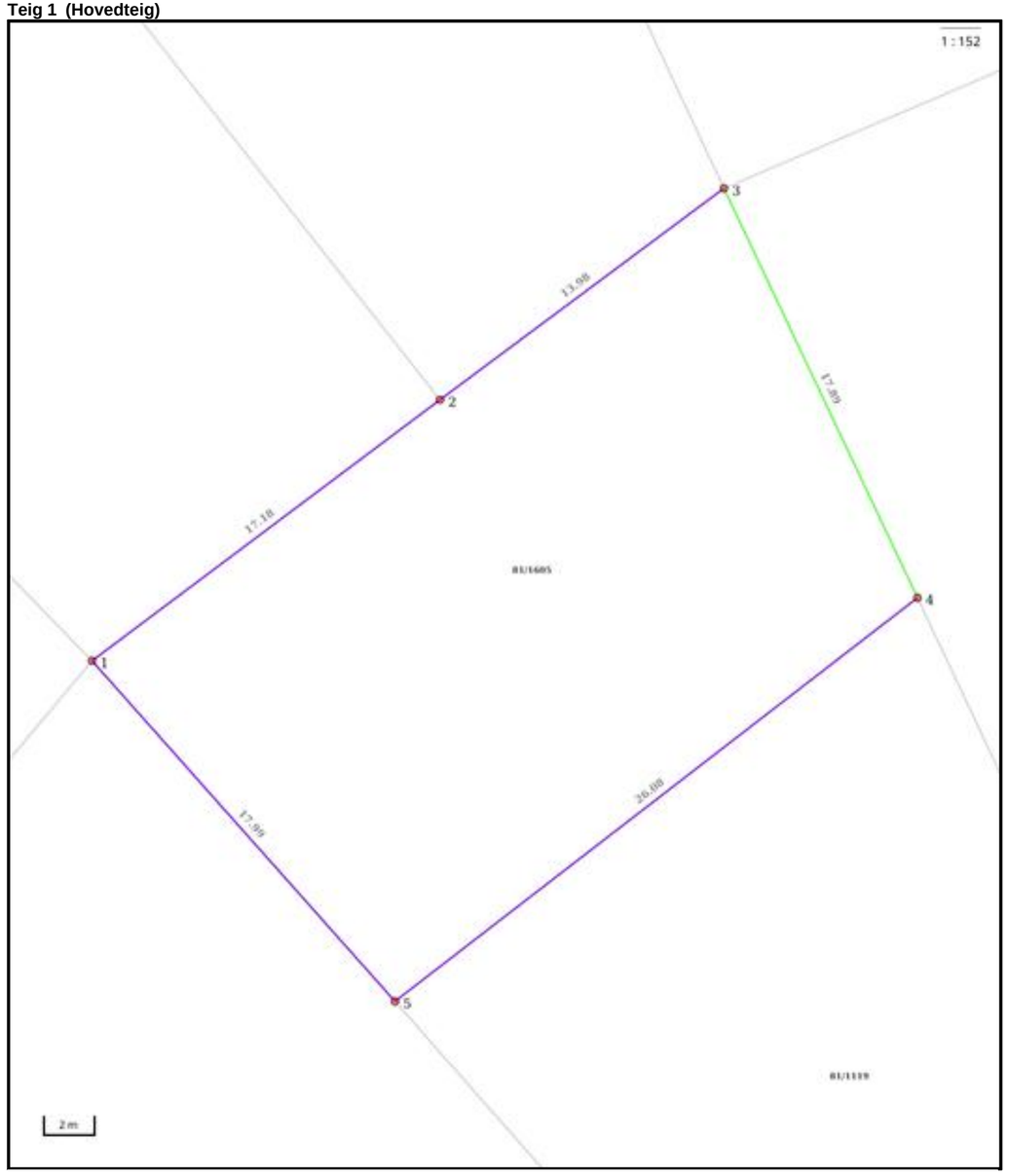
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 12.10.2026 09:44 – Sist oppdatert 12.10.2026 09:44
Utskriften er levert av Ambita AS, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

TINGLYST
DAGBOKNR. 308613
29 JUNI 2006
STATENS KARTVERK

Returneres til
WebOppgjør AS
Postboks 114
5882 Bergen
Begjært av : 983570658 WebOppgjør AS Merk evt.faktura 6924

Oppdragsnr: 20-06-0071

Skjøte 1)

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0231	Skedsmo	81	1119			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: ☒ Nei ☐ Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: ☐ Nei ☐ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: ☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, Herunder eierseksjon, skal andelens Størrelse oppgis — Størrelse ideell andel:
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d: ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn: ☒ B Bolig-Eiendom ☐ F Fritids-Eiendom ☐ V Forretning/Kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ O Off.vei ☐ A Annet

Type bolig: ☒ FB Fritligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 3 600 000

Utlyst til salg på det frie marked: ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Skifte-oppgjør ☐ 6 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 3 600 000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
090554[redacted]	Vidar Andresen	1/2
020856[redacted]	Eva Karine Andresen	1/2

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
040772[redacted]	Ronny Eilertsen	☒ Ja ☐ Nei	1/2
100172[redacted]	Kristin Eilertsen	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler 5)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Hjemmelshaver på gnr. 81, bnr. 1119 i Skedsmo kommune bekrefter herved at gnr. 81, bnr. 1605 skal ha rett til kjørevei i 4 meter over eiendommen gnr. 81, bnr. 1119. Dette er i samsvar med vedtak i Hovedutvalget for teknisk sektor.

Doknr: 308613 Tinglyst: 29.06.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjonen

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)?
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☒ Ja ☐ Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig ?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Lørenskog 02.05.06

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Vidar Andresen Eva Karine Andresen	**Vidar Andresen** **Eva Karine Andresen**

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	Stian Magelssen Daglig Leder Megler

2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	Øystein Edsbergløkken Megler

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Vi samtykker herved til tinglysningen
av nærværende dokument
Weboppgjør AS

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring *(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring*

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Lillestrøm
kommune
Byggesaksveiledning, tilsyn og ulovlighetsoppfølging

PROAKTIV ROMERIKE HOLDING AS
Postboks 208
2001 LILLESTRØM

Vår ref.:
HENV-26/02397-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
12.11.2026

81/1605 Øysteins gate 2B, svar på henvendelse om godkjent bruk

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 81 / 1605 / 0 / 0

Vi viser til din henvendelse mottatt den 21.10.2026 med spørsmål om godkjent bruk av eksisterende tomannsbolig.

Kommunens vurdering
I forbindelse med salg av eiendommen lurer du på om det foreligger dokumentasjon på ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eksisterende tomannsbolig.

Tomannsboligen ble godkjent i vedtak datert 27.02.1956. Det er ikke registrert at tiltaket har ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

For at tiltak skal tas i bruk må det foreligge ferdigattest. I dette tilfelle vil bruken av bygget være ulovlig. Det gis ikke ferdigattest for tiltak omsøkt før 01.01.1998 jf. Plan og bygningsloven § 21-10, 5. ledd. Det må derfor søkes om midlertidig brukstillatelse.

Sammen med søknad om brukstillatelse må det vedlegges en rapport utarbeidet av foretak med kompetanse innenfor prosjektering av bygg som bekrefter at tiltaket er utført iht. gitte tillatelse og at tiltaket oppfyller dagjeldende tekniske krav.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler som kan treffes på epost. Vennligst oppgi saksnummer HENV-26/02397 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Mustafa Beydoun
Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kontaktinformasjon: https://www.lillestrom.kommune.no/
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592
Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Øysteins gate 2B, 2004 LILLESTRØM. Gnr. 81, bnr. 1605, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260282
Megler: Lasse Ullereng, mobil: 95911668, e-post: lu@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

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

Notater

proaktiv.no



Lasse Ullereng
Eiendomsmegler / Salgsleder/
Partner
959 11 668
lu@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm
Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no