

aktiv.



Sjøgata 2A, 2004 LILLESTRØM

**Velholdt og innbydende 1/2-part
tomannsbolig. Lekkert kjøkken fra
2022, delikat bad fra 2025. Solrik
markterrasse. Garasje.**



Eiendomsmegler MNEF

Alexander Søvik

Mobil 982 39 649

E-post alexander.sovik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. tlf.
64 80 80 05

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 450 000,-
Omkostn.: Kr 137 640,-
Total ink omk.: Kr 5 587 640,-
Selger: Ine Løvseth Hegland
Jarle Matteo Matcovich
Aarbakke

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1993
BRA-i/BRA Total 94/112 kvm
Tomtstr.: 416 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 2440
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1106260065

Din nye bolig!

Velkommen til Sjøgata 2 A – en velholdt, pen og familievennlig halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig. Beliggenheten er sentral og attraktiv, med nærhet til togstasjon, busstopp, park og barnehage, samt kort vei til butikker, skoler, idrettsanlegg og turområder. Videre kan eiendommen skilte med garasje, gode solforhold, lun velkomstterrasse og en sydvestvendt markterrasse på ca. 31 kvm.

Inne fremstår boligen med tidsmessige farge- og materialvalg, og flere rom er oppgradert i senere år. Stuen og kjøkkenet danner et innbydende allrom med peisovn, varmepumpe og lun atmosfære, og Huseby-kjøkkenet fra 2022 har integrerte hvitevarer. Videre er det et delikat bad/wc/vaskerom fra 2025, en pen entré og tre gode soverom. Flere rom har garderobe, og lagringsplass finnes i en utebod på ca. 4 kvm

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



Innhold

| | |
|-------------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 43 |
| Egenerklæring | 72 |
| Energiattest | 79 |
| Kart fra kommunen | 80 |
| Nabolagsprofil | 82 |
| Våre samarbeidspartnere | 85 |
| Andre vedlegg | 86 |
| Budskjema | 93 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 94 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA totalt: 112 kvm

TBA: 31 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 59 kvm Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

BRA-e: 4 kvm Utebod.

2. etasje:

BRA-i: 35 kvm Trapperom, bod og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

31 kvm Terrasse- og balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 14 kvm Garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

416 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til, med nærhet til togstasjon, busstopp, park og barnehage, samt kort vei til butikker, skoler, idrettsanlegg og populære turområder. Tomten er opparbeidet med gressplen, hekk og gruslagt gårdsplass, og eiendommen kan skilte med gode solforhold.

Solen kan nytes til det fulle på en sydvestvendt markterrasse på ca. 31 kvm, bygget i

2025. Her er det utmerket plass til grill og ønsket utemøblement, og levegger på hver kortsider sørger for lune forhold. Markterrassen har dekke i tre, og det er montert en bred markise på husveggen. Ved inngangspartiet er den en nordøstvendt, steinbelagt velkomstterrasse – den perfekte plassen for dagens første kaffekopp i morgensolen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Vigernes, et attraktivt og svært sentralt boligområde i Lillestrøm kommune. Nabolaget ligger like øst for Lillestrøm sentrum, men oppleves like fullt som barnevennlig. I kort avstand ligger Lillestrøm idrettspark med blant annet Skedsmohallen, Romerike friidrettsstadion, LSK-hallen og Lillestrøm Tennishall.

Rundt 700 meter fra boligen finner du Sørumsparken, en liten idyll med lekeplass, benker, gazebo, trær og fine plenområder med mer. St. Sunnivas plass ligger like i nærheten, og er en liten perle hvor det legges skøyteis om vinteren, slik at kalde vinterdager kan tilbringes med skøyter, kakao, venner og familie. Ellers er det ca. 10 min på sykkelen til Åråsen stadion, samt kort vei til Lillestrøm golfklubb og Sørums fritidsgård.

I tillegg til kjøpesenter og koselige handlegater har Lillestrøm et flott kulturhus, moderne kino og et mangfold av restauranter, kafeer og uteplasser. På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger, og Byfesten er et av årets høydepunkter. Da kryr det av mennesker i hele sentrum, og kjente musikere underholder på en av mange scener. Legg gjerne turen ned til Nitelva, hvor det er kilometervis med koselige, opplyste turstier langs elvebredden.

Knyt på deg joggeskoene og nyt Lillestrøms mange kultursatsninger på veien. Noen kilometer opp finner du Nebbursvollen Friluftsbad, byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk med mer. For den som er glad i vintersport er det lysløyper, alpinanlegg og merkede turstier i områdene rundt byen, kun få minutter med bil fra boligen.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi, Meny og Rema 1000. Coop Obs Hypermarked er også et populært handlested i kommunen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lillestrøm Torv og de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum et rikt og variert utvalg av butikker. Det er også kort vei til Thon senter Strømmen, landets mest innholdsrike kjøpesenter.

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Leiv Eirikssons gate, som ligger ca. 10 min unna. Videre er det under 20 minutters gange til Lillestrøm stasjon, hvor toget har en reisetid på ca. 10 min til Oslo S og ca. 10 min til Oslo Lufthavn. Med bil tar det ca. 10 min til Strømmen, 10 min til Lørenskog, 20 min til Oslo S og 35 min til Oslo Lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/næringsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det ca. 15 minutters gange til Vigernes barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det ca. 3 km til Sophie Radich ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lillestrøm og Skedsmo, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

Offentlig kommunikasjon

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Leiv Eirikssons gate, som ligger ca. 10 min unna. Videre er det under 20 minutters gange til Lillestrøm buss/togstasjon,.

Bygningssakkyndig

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er en vertikal tomannsbolig oppført i 1993, konstruert med bindingsverk av tre.

Bygningen er fundamentert på en byggegrunn bestående av leirholdige masser. Grunnmuren er en ringmur av betong med et støpt dekke mot grunnen. Dreneringen er fra byggeåret 1993.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utformet som et skråtak med A-takstoler i tre og fiberplater som undertak, tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Etasjeskilleren mellom første og andre etasje består av et trebjelkelag, mens dekket mot grunn er i betong.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, en malt hovedytterdør med glassfelt og en malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass.

Det er etablert en terrasse med trelatting direkte på grunnforholdene.

Eiendommen inkluderer en utebod med vegger i bindingsverk og liggende bordkledning, samt en frittstående garasje med W-takstoler, yttervegger i uisolert bindingsverk med utvendig panel og tak tekket med shingel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er synlig noe mose og slitasje av belegg på taksteinen.

- Nedløp og beslag

Avvik: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det er synlig åpning mellom beslag og pipe og det er lagt noe plast rundt pipe for å tette.

- Veggkonstruksjon - 2

Avvik: Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Åpning mellom beslag og pipe og det er lagt noe plast rundt pipe for å tette.

- Vinduer

Avvik: Det er avvik: Vinduene har en brukstid på 33 år.

- Dører - 2

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Kjøkken - 1.Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er avvik: Det er noen merker på lakk av fronter på innredning.

- Kjøkken - 1.Etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Tekniske installasjoner - Vannledninger - 1

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette gjelder rør som ikke er byttet ut utover bad.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen ved flate tomter. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Pipeløp i 2 etasje er innkasset med plater.

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Kommentar: Byggemeldte tegninger er fremlagt.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Renovert bad.

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegnigner, som stemmer med dagens bruk.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport. Her fremgår også kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: ATOM Rørleggerbedrift AS, 2025.

Beskrivelse: Totalreovering av bad.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel

kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja.

Beskrivelse: Mistenker punktert vindu i øvre etasje på soverom 2.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja.

Beskrivelse: Sukkermaur har tidligere funnet veien inn på våren. Etter enkle tiltak med utryddende pulver har det ikke vært sett maur i boligen.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja.

Beskrivelse: Brannvesenet har vært på tilsyn og notert følgende avvik:

Elementskorsteinen i overetasjen er innkledd. Det må sørges for at to av sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorstein.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Firmanavn: Robin Stenhein, 2022.

Beskrivelse: Forrige eier er elektriker, og har fornyet el-anlegget i boligen. Det ble lagt nye automatsikringer, omtrukket anlegg, nye brytere, stikkontakter og termostater.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? Ja.

Beskrivelse: Brannvesenet har vært på tilsyn og notert følgende avvik:

Elementskorsteinen i overetasjen er innkledd. Det må sørges for at to av sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorstein.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger.

Innhold

Kort fortalt

- Velholdt og pen ½-part over 2 plan
- Vertikaldelt tomannsbolig fra 1993
- Sentral og attraktiv beliggenhet
- Garasje og gruslagt gårds plass
- Meget gode solforhold på tomten
- Sydvestvendt markterrasse på 31 kvm
- Nordøstvendt, lun velkomstterrasse
- Pen entré med garderobeløsning

- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Varmepumpe fra 2022 og peisovn
- Lekkert Huseby-kjøkken fra 2022
- Kjøkkenet har integrerte hvitevarer
- Delikat bad/wc/vaskerom fra 2025
- 3 gode soverom med garderober
- Lagringsplass i en utebod på 4 kvm
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sikringskap med automatsikringer

Planløsning

1. etasje: Entré, bad/wc/vaskerom, soverom og stue/kjøkken.

2. etasje: Trapperom, bod og 2 soverom.

Annet: Utebod på ca. 4 kvm.

Entré

Boligen har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, steinbelagt velkomstterrasse og veggmontert utebelysning. Vel inne er det en fin entré med lysmalt panel på veggene og mørk, enstavs laminat på gulvet. Yttertøy og sko ryddes enkelt bort i en åpen garderobeløsning.

Kjøkken

Kjøkkenet, som var nytt i 2022, har et lekkert og moderne design med gode benkeflater som innbyr til spennende kokkelering. Innredningen fra Huseby har glatte, sorte fronter, vitrinedører, takhøye skap og sort laminatbenkeplate med planlimt, sort kum. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som vinskapp, oppvaskmaskin, kjøleskap, frysenskap, mikrobølgeovn, stekeovn og en induksjonstopp med innebygget kullfilterventilator.

Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et innbydende allrom med lun atmosfære. Veggene er malt opp i en tidsmessig beigetone som fremhever det mørke laminatgulvet – en stilfull kombinasjon som kan passe de aller fleste. I tillegg til en hvit peisovn har allrommet en luft-til-luft varmpumpe fra 2022. Fra allrommet er det utgang til en sydvestvendt terrasse på ca. 31 kvm med gode solforhold.

Bad/wc/vaskerom

Badet var nytt i 2025, og innbyr til velvære og egentid med delikate farge- og materialvalg. Her er det downlights i himlingen, lyse beige vegger og matchende fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har gylne, finerte fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et rundt speil med integrert belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, mekanisk avtrekk, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Det er tre gode soverom i boligen – ett i første etasje og to i andre etasje. Alle soverommene har et stort vindu som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter. Veggene er malt i duse, tidsmessige farger, og rommene har mørke laminatgulv. Ett av soverommene i andre etasje har et tilliggende walk-in closet, og det er garderobeskap på de to andre rommene og i entreen. Boligen har for øvrig lagringsplass i en utebod på ca. 4 kvm.

Standard

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Det er ikke kjent om vannrør utenom bad er byttet ut.
- Varmesentral: Det er installert varmepumpe fra 2022.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2022.
- Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra badet.
- Sikringsskapet har automatsikringer.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
- Veggene har fliser. Taket er malt.
- Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
- Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett, dusjvegg i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Rør i skap er lagt nytt i forbindelse med renovering av bad.
- Oppgradering av elektrisk på bad i 2025.
- Renovering bad
- Etablert terrasselatting i tre. Terrassen er etablert rett mot grunnforhold.

2024:

- Malte profilerte innerdører fra byggeår og 2024.

2022:

- Kjøkkenet har Huseby innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med kompositt oppvaskkum. Etablert kjøkkenøy med induksjonstopp. Det er integrert kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp. Innebygget micro, stekeovn. Etablert vannstoppsystem.
- Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
- Det er installert varmepumpe.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det er byttet sikringer i skap og diverse oppgraderinger i 2022.

Parkering

Det er parkering i en frittliggende enkelgarasje og på en gruslagt gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Frittstående garasje. 14 kvm.

Radonmåling

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

Diverse

Opplysninger fra el-verket og evt. brann- og redningsvesen:

Iht. opplysninger mottatt fra el-verket ble det etter tilsyn i 2022 meldt om følgende avvik:

Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. fel. | 21. Kommentar: Gjelder manglende jordforbindelse i stikkontakt i lysarmatur over speil.

Påviste avvik/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Elvia AS sin serviceportal, www.rettemelding.no.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Iht. opplysninger mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen ble det etter tilsyn i mars 2026 meldt om følgende avvik:

AVvik 1: Eier har ikke sørget for at brannforebygger har tilfredsstillende adkomst til hele fyringsanlegget.

Kommentar: Takstigen har for få trinn øverst ved skorsteinen. Det må være trinn på hver takstein fra takets begynnelse og opp til skorsteinen. For at brannforebyggeren skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake skade på taket, må takstigen være festet i henhold til monteringsanvisningen. Feiing utføres stående i takstigen og det skal ikke

være høyere enn 1,2 meter fra der vi står til toppen av skorsteinen.

Avvik 2: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt.

Kommentar: Under tilsynet oppdaget vi at elementskorsteinen var innkledd. Det må sørges for at to av sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Elementskorsteiner skal oppstilles i henhold til oppstillingsvilkårene for den enkelte type.

NRBR opplyser om at evt. avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. el-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet, luft-til-luft varmepumpe i stuen og panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i en peisovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no.

Iht. opplysninger mottatt fra selger ble strømforbruket fra mars - desember 2025 opplyst å være på 6 905,8 kWh.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 450 000

Omkostninger kjøper

5 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

136 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

137 640 (Omkostninger totalt)

154 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

157 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 587 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 604 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 607 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 15 961 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Informasjon om eiendomsskatt

I 2026 er eiendomsskatten i Lillestrøm redusert til 1,5 promille for boliger og fritidseiendommer, med et økt bunnfradrag på 4 millioner kroner per boenhet.

Informasjon om formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2025: kr. 1 220 148.

Formuesverdi sekundærbolig 2025: kr. 4 880 591.

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Informasjon om vannavgift

Boligen har vannmåler - forbruk i 2025 er oppgitt å være 37 m³.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Sameiet

Sameienavn

Sjøgata 2 A og B

Om sameiet

Sameiet består av to seksjoner og har ingen felles forretningsførsel eller økonomi. Sameierne er selv ansvarlig for forsikring, strøm osv.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 2440, seksjonsnummer 1 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/81/2440/1:

05.11.1993 - Dokumentnr: 14165 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2441

Minsteavstand til nabogrense

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2440

Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.2026 - Dokumentnr: 406126 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS

Org.nr: 981 129 792

Elektronisk innsendt

10.11.2021 - Dokumentnr: 1417551 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

01.01.2024 - Dokumentnr: 198810 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2440 Snr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 1 stk. hus m/2 boligenheter, datert 11.07.00.
At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire og med moderat/lav aktsomhetsgrad for radon.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil

bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris pålydende kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 25 000,- samt visninger/overtakelse pr. stk. kr 2 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 41 600,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF
alexander.sovik@aktiv.no
Tlf: 982 39 649

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

Salgsoppgavedato

30.04.2026



Aktiv Eiendom v/Alexander Søvik har gleden av å presentere Sjøgata 2 A. (Foto: Svein Michaelsen - Exponering)



En velholdt og innbydende 1/2-part tomannsbolig med solrike uteområder.



Beliggenheten er sentral og attraktiv - med nærhet til busstopp, togstasjon, park og barnehage. Samt kort vei til butikker, skoler, idrettsanlegg og turområder.



Boligen har en praktisk overbygd og trappefri adkomst i forbindelse med en steinbelagt velkomstterrasse.



Fra inngangspartiet er det tilgang til en hendig utebod.



Entréen fremstår romslig med god plass til ytterklær og sko i en åpen garderobeløsning.



Veggene har lysmalt panel og på gulvet er det mørk, enstavs laminat.



Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning - et hyggelig allrom.



Kjøkkenet har et lekkert og moderne design - og var nytt i 2022.



Den takhøye innredningen er fra Huseby og fremstår svært gjennomtenkt med sorte, glatte fronter, vitrinedører og sort laminatbenkeplate med planlimt, sort kum.



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap, frysescap, oppvaskmaskin og vinskap. Induksjonstoppen har innebygget kullfilterventilator.



Vinskapet.



Kjøkken.



Det er godt med oppbevaring- og benkeplass.



En kjøkkenøy danner et naturlig skille mellom sonene i allrommet.



Fra stuesonen er det utgang til den solrike markterrassen.



Med både peisovn og varmepumpe er du sikret en jevn, behagelig temperatur året rundt.



Veggene er malt opp i en fin beige farge som fremhever det mørke laminatgulvet.



Badet har et delikat farge- og materialvalg - og var nytt i 2025.



Innredningen har heldekkende servant over skuffeseksjon med gylne, finerte fronter og rundt speil med integrert belysning.



Videre har badet vegghengt toalett, dusjnise, opplegg for vaskemaskin og lun varme under det flislagte gulvet.



Boligen har tre gode soverom - hvorav dette ligger i første etasje og er praktisk utstyrt med romslig garderobeskap.



Soverommene oppe er av god størrelse med plass til seng og tilhørende møblement.

Ett av soverommene i andre etasje har et
tilliggende walk-in closet.

Walk-in closet er for mange en drøm - nå
kan du få den realisert.





Soverom 3.

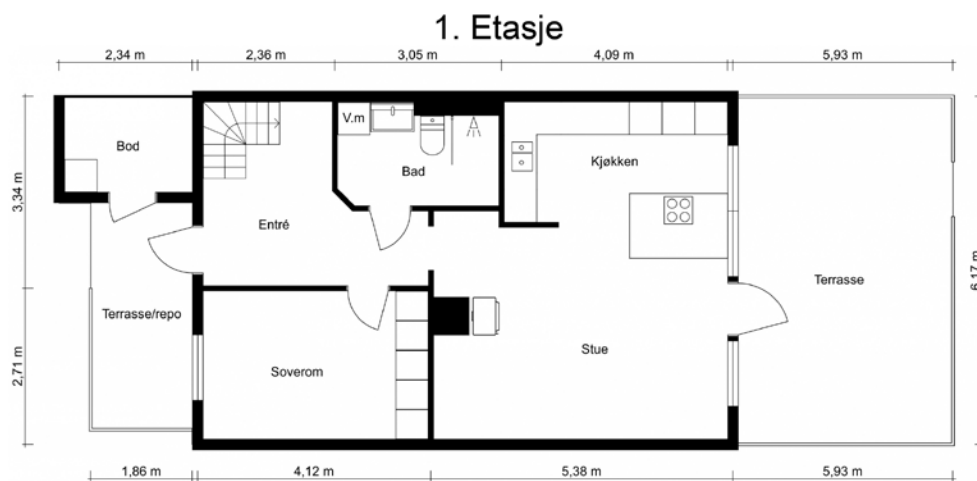


Også på dette soverommet er det garderobeskap.



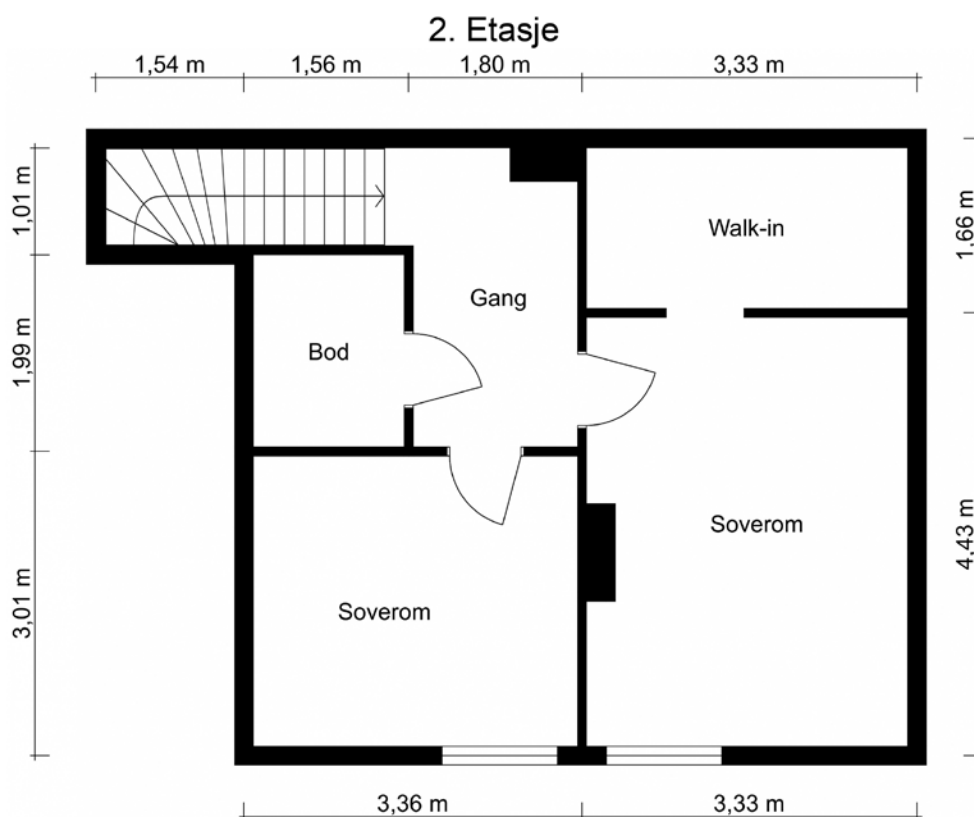
TAKST OG RÅDGIVNING AS

Sjøgata 2A



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Eiendommen ligger på Vigernes - et svært sentralt og populært boligområde i Lillestrøm, med gangavstand til alle sentrumsfasiliteter.



Markterrassen ligger sydvestvendt og var ny i 2025. Det er god plass til utegrupper og grill, og med legger på hver kortside skjermes det fint for vær og vind. I tillegg sørger en bred markise for effektiv solskjerming.



Tomten er opparbeidet med plenarealer, hekk og gruslagt gårdsplass.



Parkering kan gjøres i den frittliggende enkelgarasjen eller på den gruslagte gårdsplassen.



Garasjen.



Frodig tujahekk som skjermer for innsyn.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Sjøgata 2A , 2004 LILLESTRØM

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 81, bnr. 2440, snr. 1

Markedsverdi

5 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 18925-1921

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: PY1565

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikal tomannsbolig er oppført i 1993 etter byggesøknad fra 1991. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 1987.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Skråtak tekkes med takstein. Utvendige fasader med panel. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Nedløp og beslag av metall

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Utebod. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Fiberplater som undertak.

Se øvrig vurdering av beslag og takteking.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og kodelås.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass

Etablert terrasselatting i tre. Terrassen er etablert rett mot grunnforhold.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater.

Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2 etasje og betongdekke i 1 etasje.

Det ble målt i entre, stue/kjøkken og trapperom i 2 etasje med 2 soverom.

Boligen har elementpipe og vedovn i stue.

Boligen har malt tretrapp.

Malte profilerte innerdører fra byggeår og 2024.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollertklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett, dusjvegg i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har Huseby innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med kompositt oppvaskkum. Etablert kjøkkenøy med induksjonstopp. Det er integrert kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp. Innebygget micro, stekeovn. Etablert vannstoppssystem. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rør i skap er lagt nytt i forbindelse med renovering av bad.

Det er ikke kjent om vannrør utenom bad er byttet ut.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 1993.

Ringmur med støpt dekke.

Flat tomt

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det ble registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 112 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 98 m ² |
| Totalpris | 5 450 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

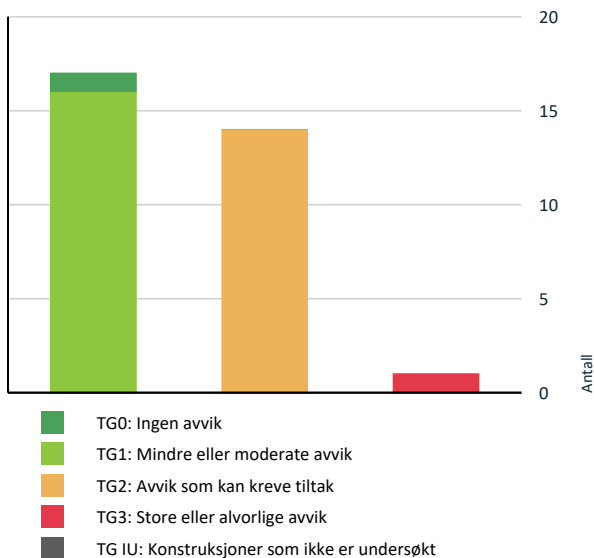
Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Garasje

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

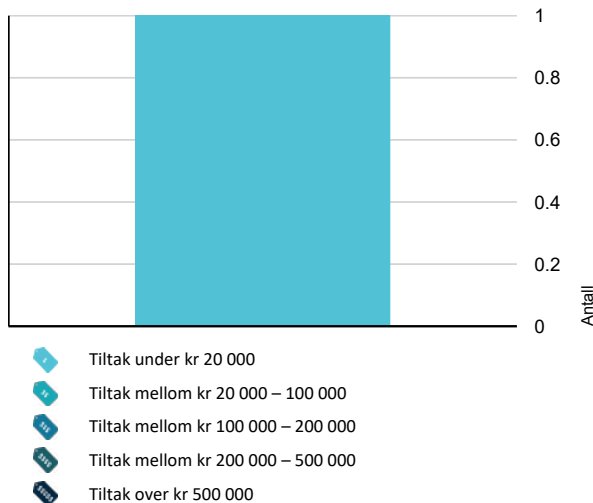
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimater i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisstimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1 [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1993

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av hjemmelshavere

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er synlig noe mose og slitasje av belegg på taksteinen.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør fjernes mose og lav fra taksteinen for å redusere risikoen for frostsprengning og forringelse av taksteinen. Videre bør tilstanden på undertaket overvåkes, da eldre undertak med slitasje kan føre til lekkasjer dersom papp sprekker i skjøter eller lignende. Manglende tiltak kan medføre vanninntrenging og fuktskader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag av metall

Årstall: 1993

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det er synlig åpning mellom beslag og pipe og det er lagt noe plast rundt pipe or å tette.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Åpningen mellom beslag og pipe bør tettes forskriftsmessig, og plasten fjernes. Konsekvensen av mangelfull tetting er økt risiko for vanninntrenging i takkonstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.



1 TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Beskrivelse

Utebod. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Fuktskadede konstruksjoner bør skiftes ut, og årsaken til fuktskadene må utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for råte og svekkelse av konstruksjonen.



📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Fiberplater som undertak. Se øvrig vurdering av beslag og takteking.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Åpning mellom beslag og pipe og det er lagt noe plast rundt pipe or å tette.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Åpningen mellom beslag og pipe bør tettes forskriftsmessig, og plasten som er brukt som midlertidig tetting bør fjernes. Dette bør gjøres for å hindre vanninntrengning og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan føre til råte og redusert levetid på taket.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har en brukstid på 33 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene bør kontrolleres jevnlig for tegn til punktering og utetthet, spesielt med tanke på at gummipakningene kan være sprø etter 33 års bruk. Dersom vinduene er punktert eller har utettheter, kan dette føre til redusert isolasjonsevne, trekk og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

📍 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og kodelås.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

📍 TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass

Årstall: 1993

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Dør bærer preg av noe manglende vedlikehold og med tanke på alder. Fagmessig tetting mellom dør og vegg må utføres. Utett overgang mellom dør og mur kan føre til unødig fukt og fuktskader.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Etablert terrasselatting i tre. Terrassen er etablert rett mot grunnforhold.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har himlingsplater.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2 etasje og betongdekke i 1 etasje. Det ble målt i entre, stue/kjøkken og trapperom i 2 etasje med 2 soverom.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn i stue.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipeløp i 2 etasje er innkasset med plater.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller askeutslipp. Innkassing av pipeløp i 2. etasje bør kontrolleres nærmere for å sikre at det er tilstrekkelig adkomst for kontroll. Tiltak for inspeksjon i innkasset del kan være å fjerne kasse, montere en inspeksjonsluke på 40x40 cm eller at en side av kassen hengsles slik at det er mulighet for kontroll av pipeløp.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører fra byggeår og 2024.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett, dusjvegg i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har Huseby innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med kompositt oppvaskkum. Etablert kjøkkenøy med induksjonstopp. Det er integrert kjøleskap, frysescap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp. Innebygget micro, stekeovn. Etablert vannstoppssystem.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De er noen merker på lakk av fronter på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedring med tanke på funksjon.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

Det anbefales å installere ventilator med avtrekk ut av bygget for å sikre effektiv fjerning av matos og fuktighet. Dagens løsning med kullfilter gir begrenset effekt, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rør i skap er lagt nytt i forbindelse med renovering av bad.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1 TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Det er ikke kjent om vannrør utenom bad er byttet ut.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Dette gjelder rør som ikke er byttet ut utover bad.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Vannrør med høy alder bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vannlekkasjer, spesielt rundt koblinger, noe som kan føre til omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1993

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er byttet sikringer i skap og diverse oppgraderinger i 2022. Oppgradering av elektrisk på bad i 2025.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

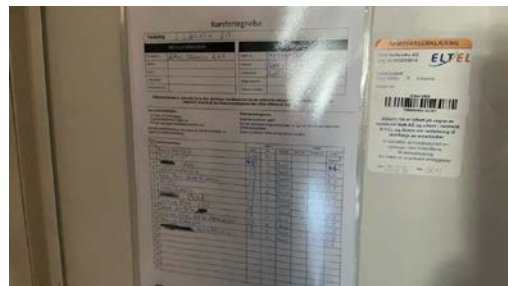
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det bør foretas en el-kontroll med tanke på alder og at det ikke er kunnskap om anlegget siden byggeår.

Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Årstall: 1993

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1993.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting på sikt. Konsekvensen av aldrende drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjoner og redusert innemiljø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur med støpt dekke.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

TG 2 Terrengeforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flat tomt

Årstall: 1993

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

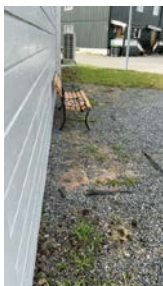
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen ved flate tomter. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Som tiltak bør foretas justeringer der tomten heller mot huset for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller. Konsekvens ved manglende fall kan føre til at overflatevann samler seg inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på konstruksjonen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det tas spesifikk forbehold om tilstand av vann og avløpsrør som beskrevet, da disse er skjult under boligen. Alder er derfor en indikasjon om tilstanden på rørene.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskaade. Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det er risiko for helseskade ved forhøyet radonnivå.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

98 m²/94 m²

Tomannsbolig: Entré, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Bad, 2 Bod, Trapperom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 14 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 450 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 450 000

Konklusjon markedsverdi

5 450 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|--|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Haakons gate 2B ,2004 LILLESTRØM 92 m ² 1968 3 sov | 15-02-2023 | 5 490 000 | 5 450 000 | | 5 450 000 | 59 239 |
| 2 Havnegata 1 ,2004 LILLESTRØM 123 m ² 1936 0 sov | 03-05-2023 | 6 750 000 | 6 900 000 | | 6 900 000 | 56 098 |
| 3 Haakons gate 2B ,2004 LILLESTRØM 87 m ² 1925 3 sov | 23-09-2025 | 5 400 000 | 5 600 000 | | 5 600 000 | 51 852 |
| 4 Eidsvoldsgata 1B ,2004 LILLESTRØM 113 m ² 1960 2 sov | 20-08-2023 | 5 850 000 | 5 675 000 | | 5 675 000 | 50 221 |

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|--|------------|---------------|
| Kommunale avgifter | Kr. | 15 961 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 16 000 |

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 3 300 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 860 000 |
| Sum teknisk verdi - Tomannsbolig | Kr. | 2 450 000 |

Garasje

| | | |
|--|------------|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - |
| Sum teknisk verdi - Garasje | Kr. | |

| | | |
|------------------------------------|------------|------------------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 2 450 000 |
|------------------------------------|------------|------------------|

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

| | | |
|---|------------|------------------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 2 000 000 |
| Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet | Kr. | + 1 000 000 |
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 3 000 000 |

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 5 450 000 |
|--|------------|------------------|

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

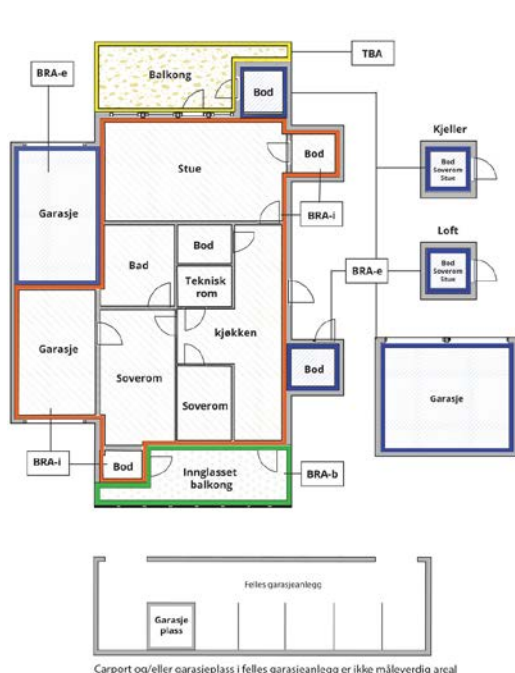
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1.Etasje | 59 | 4 | | 63 | 31 |
| 2.Etasje | 35 | | | 35 | |
| SUM | 94 | 4 | | | 31 |
| SUM BRA | 98 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, utebod | | |
| 2.Etasje | Trapperom, soverom, soverom 2, bod | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Renovert bad

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1.Etasje | | 14 | | 14 | |
| SUM | | 14 | | | |
| SUM BRA | 14 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | | Garasje | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------|---------------|
| 22.4.2026 | Øyvind Nåmo Rønning | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|--------------------|--|------------|
| 3205 LILLESTRØM | 81 | 2440 | | 1 | 416 m ² | Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. | Eiet |

Adresse

Sjøgata 2A

Hjemmelshaver

Hegland Ine Løvseth, Aarbakke Jarle Matteo
Matcovich

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt i Lillestrøm, nær sentrum og alle fasiliteter. Området er godt tilgjengelig med offentlig transport, inkludert tog og buss, med Lillestrøm stasjon i nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med grøntarealer og beplantning. Gruset gårds plass.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|----------|------|----------------|--------------|
| Ikke opplyst | | | | |
| Kommentar | | | | |
| Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret | | | | |

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1994

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Beskrivelse

Frittstående garasje med skrående tak. Tekket med shingel. W- takstoler. Yttervegger i uisolert bindingsverk med utvendig panel. Enkel leddport i tre. Etablert mot grunnforhold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte beskrivelse. Ytterligere undersøkelser og utbedringskostnader tilføres kjøper.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 28.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 28.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 28.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 28.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 28.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | 28.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | 28.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 28.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Vann- og avløpsverk | 28.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 28.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 28.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jarle Matteo Matcovich Aarbakke

Ine Løvseth Hegland

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sjøgata 2A

2004 Lillestrøm

3205-81/2440/0/1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: ATOM Rørleggerbedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: ATOM Rørleggerbedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Som en del av totalrenoveringen for å få godkjent våtrom etter dagens standard.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Mistenker punktert vindu i øvre etasje på soverom 2.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?



- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- ♦ **Ja**

Sukkermaur har tidligere funnet veien inn på våren. Etter enkle tiltak med utryddende pulver har det ikke vært sett maur i boligen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ **Ja**



Brannvesenet har vært på tilsyn og notert følgende avvik:

Elementskorsteinen i overreterasjonen er innkledd. Det må sørges for at to av sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorstein.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Robin Stenhein, forrige eier

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier er elektriker, og har fornyet el-anlegget i boligen. Det ble lagt nye automatsikringer, omtrukket anlegg, nye brytere, stikkontakter og termostater.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

Brannvesenet har vært på tilsyn og notert følgende avvik:

Elementskorsteinen i overreterasjonen er innkledd. Det må sørges for at to av sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorstein.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**





Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

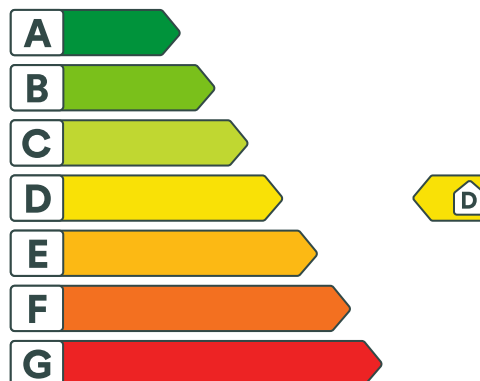
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



| | |
|---|--|
| Adresse Sjøgata 2A, 2004 LILLESTRØM | |
| Dato for energimerking 21.04.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-284386 |
| Bygningskategori Småhus | Bygningsnummer 19355632 |
| Gårdsnummer 81 | Bruksnummer 2440 |
| Seksjonsnummer 1 | Bruksenhetsnummer H0101 |



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

| | |
|--|---|
| Byggeår 1993 | Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt |
| Bruksareal 114,0 m² | Oppvarmet bruksareal 94,0 m² |
| Oppvarmet etasje 2 | Bygningsmateriale Tre |
| Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved | |
| Ventilasjon Periodisk avtrekk | |



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
189,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
208,26 kWh/m²

Totalt levert pr. år
19 576 kWh

Tegnforklaring:

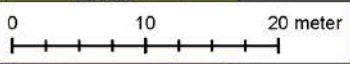
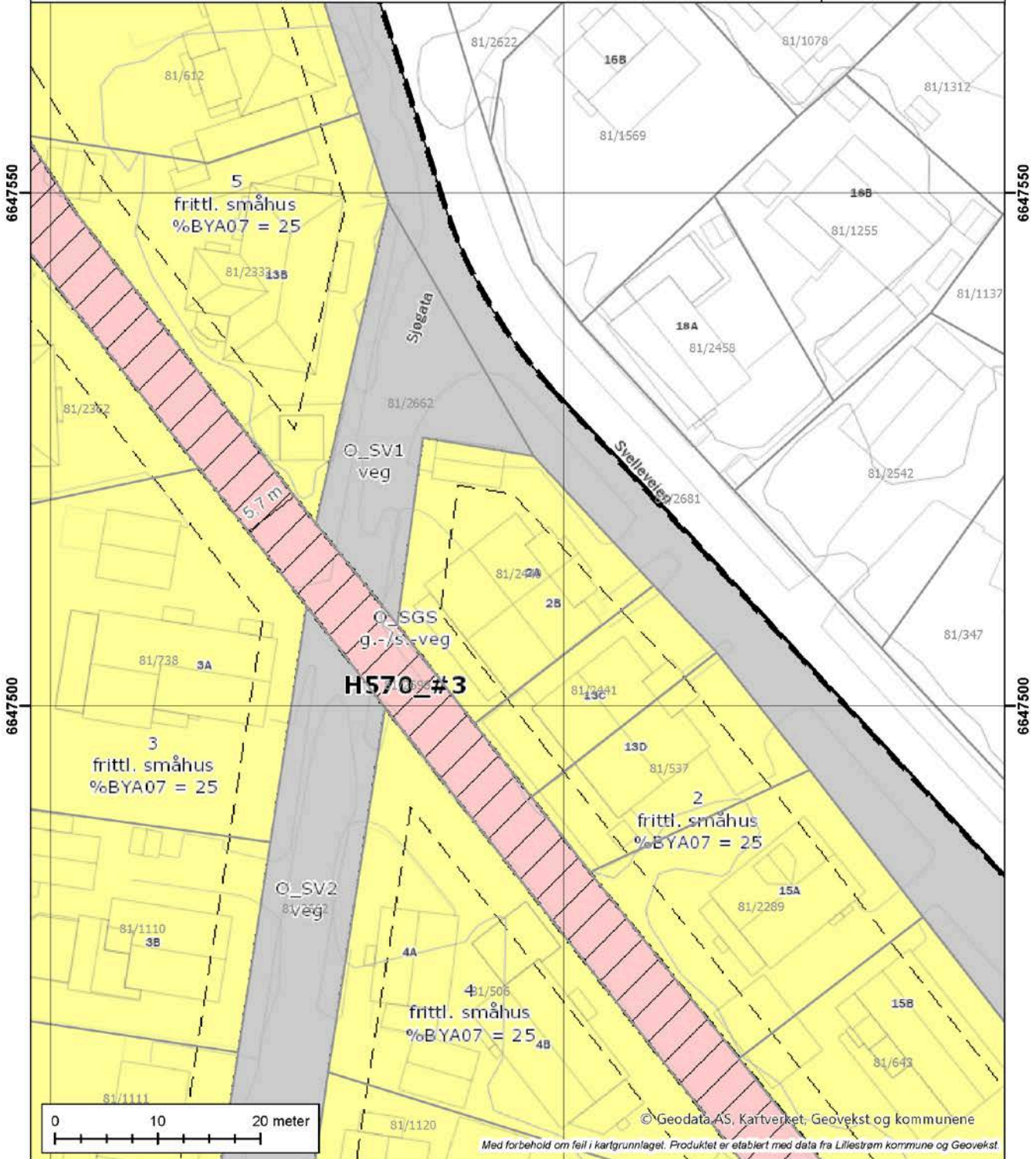
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 2010 - Veg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- RpAngittHensynSone
- 1211 - Byggegrense
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 15.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Nabolagsprofil

Sjøgata 2A - Nabolaget Lillestrøm syd - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|--|-------------------|
| Leiv Eirikssons gate Linje 320, 470, 480, 490 | 10 min 0.9 km |
| Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer | 15 min 1.3 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 22 min 21.4 km |
| Oslo Gardermoen | 29 min |

Skoler

| | |
|--|------------------|
| Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser | 13 min 1.1 km |
| Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser | 18 min 1.5 km |
| Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 ... 51 elever, 21 klasser | 7 min 3.5 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 | 9 min 4.5 km |
| Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser | 6 min 2.1 km |
| Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser | 6 min 3.3 km |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

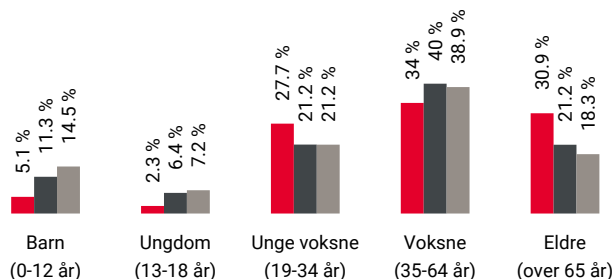
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|----------------|-----------|---------------|
| Lillestrøm syd | 1 283 | 832 |
| Lillestrøm | 14 546 | 7 569 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--|------------------|
| Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn | 9 min 0.8 km |
| Lillehagen Fus barnehage (1-6 år) 82 barn | 13 min 1.2 km |
| Sølepytten barnehage (1-5 år) 16 barn | 20 min 1.7 km |

Dagligvare

| | |
|---|------------------|
| Kiwi Lillestrøm Stasjon | 12 min |
| Rema 1000 Kanalveien Post i butikk, PostNord | 14 min 1.2 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Tog



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 88/100



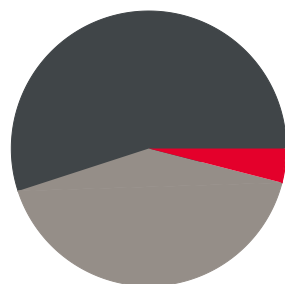
Vedlikehold hager

Godt velholdt 85/100

Sport

| | | |
|----------------------------|--------|---|
| ⚽ Øyerens plass - balløkke | 2 min | 🚶 |
| Ballspill | 0.2 km | |
| ⚽ Vigernes skole | 13 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 1.1 km | |
| 🚴 Fresh Fitness Lillestrøm | 13 min | 🚶 |
| 🚴 EVO Lillestrøm | 13 min | 🚶 |

Boligmasse



4% enebolig
55% blokk
41% annet

«Koselig nabolag, stille og rolig. Mest godt voksne mennesker!»

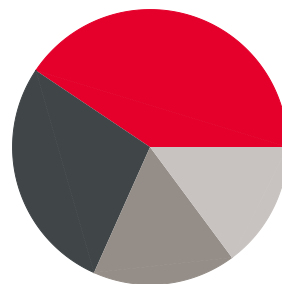
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | | |
|-----------------------|--------|---|
| 📍 Lillestrøm Torv | 16 min | 🚶 |
| 📍 Apotek 1 Kanalveien | 14 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



41% i barnehagealder
28% 6-12 år
17% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

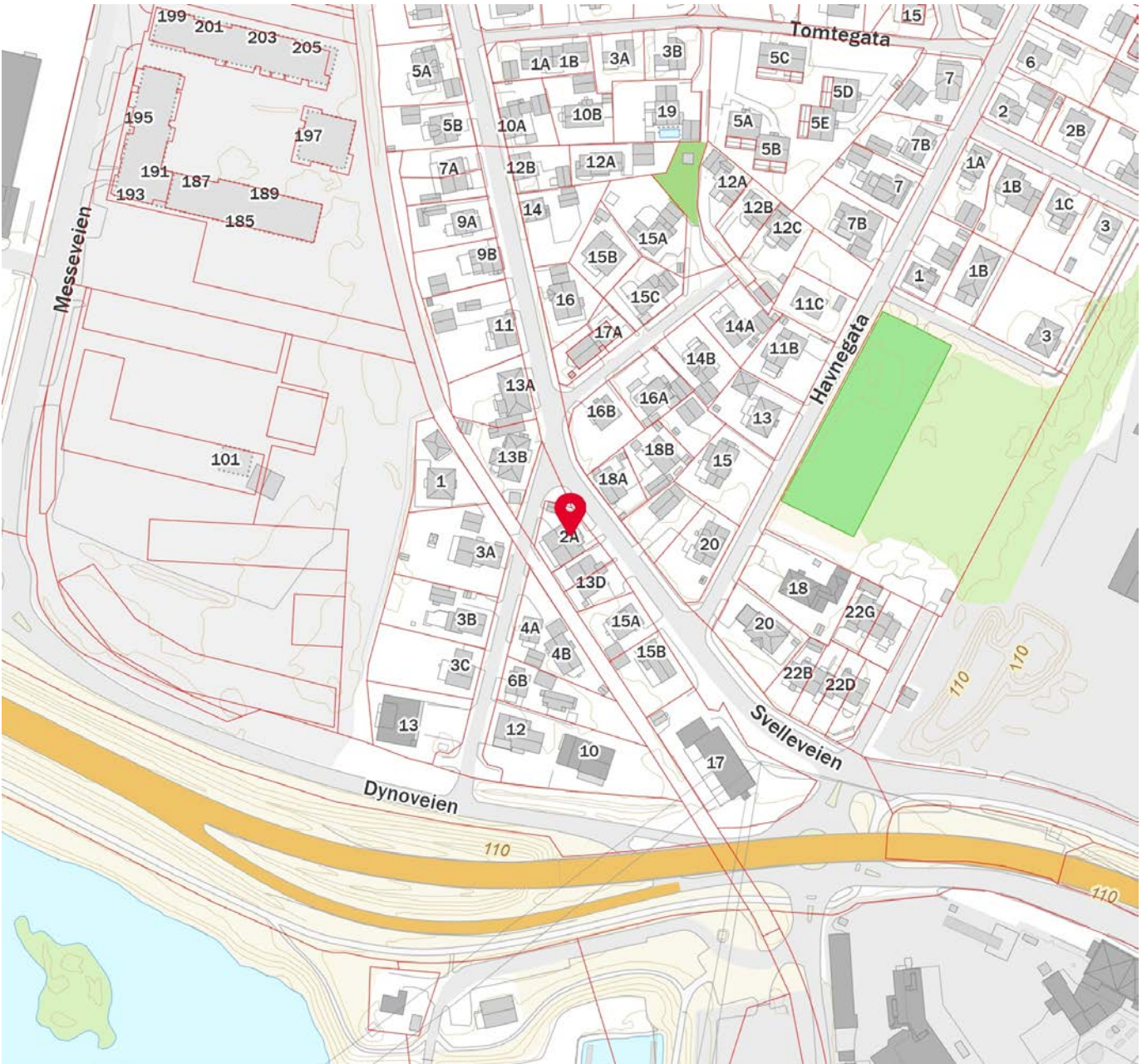
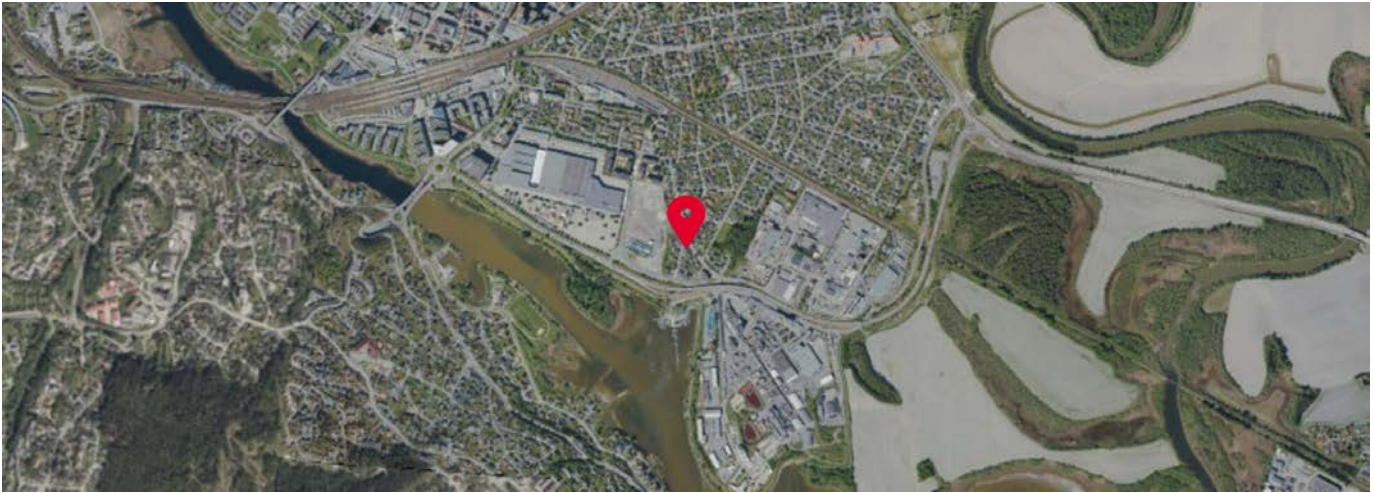


0% 58%

Lillestrøm syd
Lillestrøm
Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 34% | 33% |
| Ikke gift | 47% | 54% |
| Separert | 13% | 9% |
| Enke/Enkemann | 7% | 4% |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Aurskog

SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte
for kundene, lokalt næringsliv og
gode lokalsamfunn.

**Hos Henrik, Bente, Laila, Elin og Turid
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider tett med Aktiv Sørumsand og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Sørumsand Park.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Skal du kjøpe bolig?



Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|--|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Sjøgata 2A
2004 LILLESTRØM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Søvik

Telefon: 982 39 649
E-post: alexander.sovik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre