

PROAKTIV

Nydelig og sjarmerende
enebolig på Vigernes
i Lillestrøm

SØRUMSGATA 45A



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

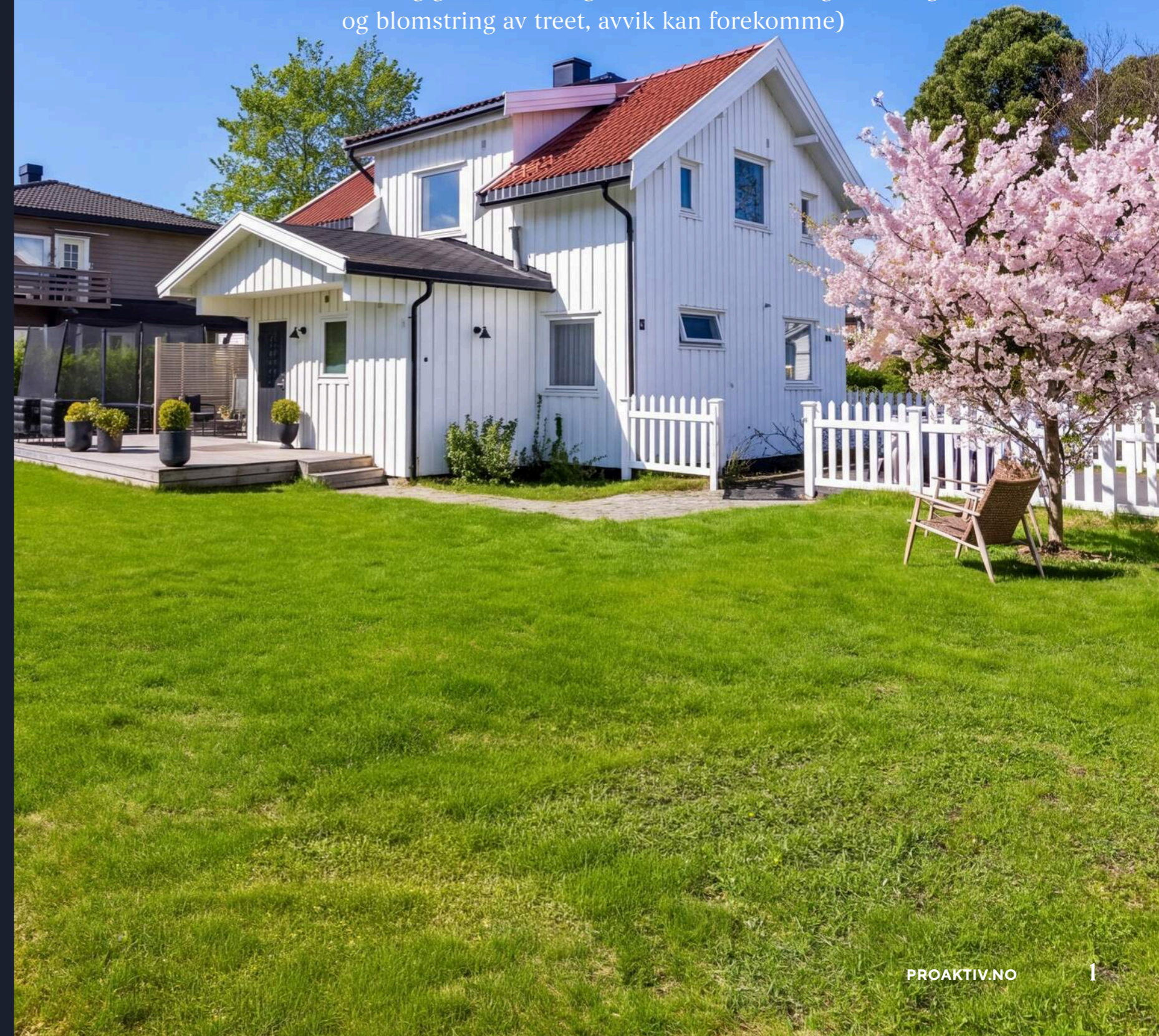
• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

LILLESTRØM/ VIGERNES

Et hyggelig nabolag bestående primært av eneboliger, med kort vei til skoler i alle trinn og gode barnehager. (Bildet er AI-redigert med gress og blomstring av treet, avvik kan forekomme)



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sørumsgata 45A, 2004
LILLESTRØM

Gnr./Bnr.: Gnr. 81, bnr. 393, i Lillestrøm
kommune

Prisantydning: 7.500.000,-

Omkostninger: 206.490,-

Totalpris: 7.706.490,-

Kommunale avgifter: 21.034,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1935

Soverom: 3

BRA: 107 m²

BRA-i: 97 m²

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplasser
utenfor huset. Asfaltert.

Tomt: 578.6 m²

INNHold

2	4	8	15
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Fasade/ute	Gang
16	22	26	28
Stue	Kjøkken	Bad	Soverom
32	34	38	44
Plantegninger	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
82			
Budskjema			



LILLESTRØM

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

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

Beliggenhet

Huset i Sørumsgata 45A ligger fint til på Vigernes i etablert og barnevennlig område, rett utenfor sentrumskjernen. Likevel er det kort gangavstand til alt av moderne fasiliteter i byen. Det er heller ikke lange veien til fine rekreasjonsområder, blant annet langs Nitelva.

Området er ideelt for en barnefamilie med gangavstand til skoler i alle trinn og flere, gode barnehager. For de minste er det gang- og sykkelavstand til Vigernes barneskole. Lillestrøm har også barneskole på Volla samt en helt ny skole - Kjellervolla barneskole som åpnet i august 2025. Like ved den nye skolen, ligger også nye Sophie Radichs ungdomsskole, oppkalt etter den første kvinnelige læreren i Lillestrøm. Gangavstand til både Lillestrøm og Skedsmo videregående skole i byen. Nærmeste barnehage, Lillestrøm barnehage, ligger i kort trilleavstand fra ytterdøren.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Roald Amundsens gate Linje 320, 470, 480, 490	2 min 0.1 km
🚶	Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.3 km
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.8 km
✈️	Oslo Gardermoen	27 min

DAGLIGVARE

	Rema 1000 Meierikvartalet	10 min
	Coop Extra Kjerulfs Gate	10 min

VARER/TJENESTER

📦	Lillestrøm Torv	12 min
🏪	Vitusapotek Lillestrøm Torv	12 min

SPORT

🏠	Vigernes skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
🏆	Lillestrøm Idrettspark Fotball, friidrett, sandhåndball, tennis	11 min 0.7 km
🏊	EVO Lillestrøm	11 min
🏋️	Fresh Fitness Lillestrøm	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Vigernes Skole - Lillestrøm Kommune	4 min
🚗	Lading Meierikvartalet P-hus - 1493	9 min



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

Byen har alt av moderne fasiliteter, og fra huset er det ca. 5

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

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

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

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

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

Liker du å starte eller avslutte dagen med en joggetur, anbefales ruten gjennom Elvebredden kunstpark langs Nitelva og Sagelva. Kunstparken skaper opplevelser og inntrykk med flotte skulpturer fra anerkjente samtidskunstnere. Området er godt opparbeidet og det er lett å ta seg fram til fots, i rullestol, med vogn eller på sykkelen.



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

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

Bebyggelse

Veletablert og barnevennlig nabolag på Vigernes, bestående primært av eneboliger og småhusbebyggelse.

SKOLER

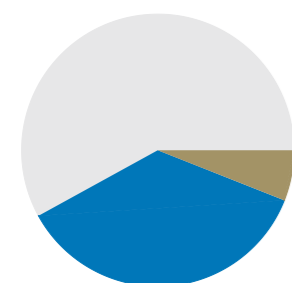
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	3 min 0.3 km
Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	6 min 2.8 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	9 min 4.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	18 min 1.6 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	6 min 2.7 km

BARNEHAGER

Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	4 min 0.4 km
Lillehagen Fus barnehage (1-6 år) 82 barn	11 min 1 km
Sølepytten barnehage (1-5 år) 16 barn	15 min 1.3 km



BOLIGMASSE



58% enebolig
6% rekkehus
36% annet

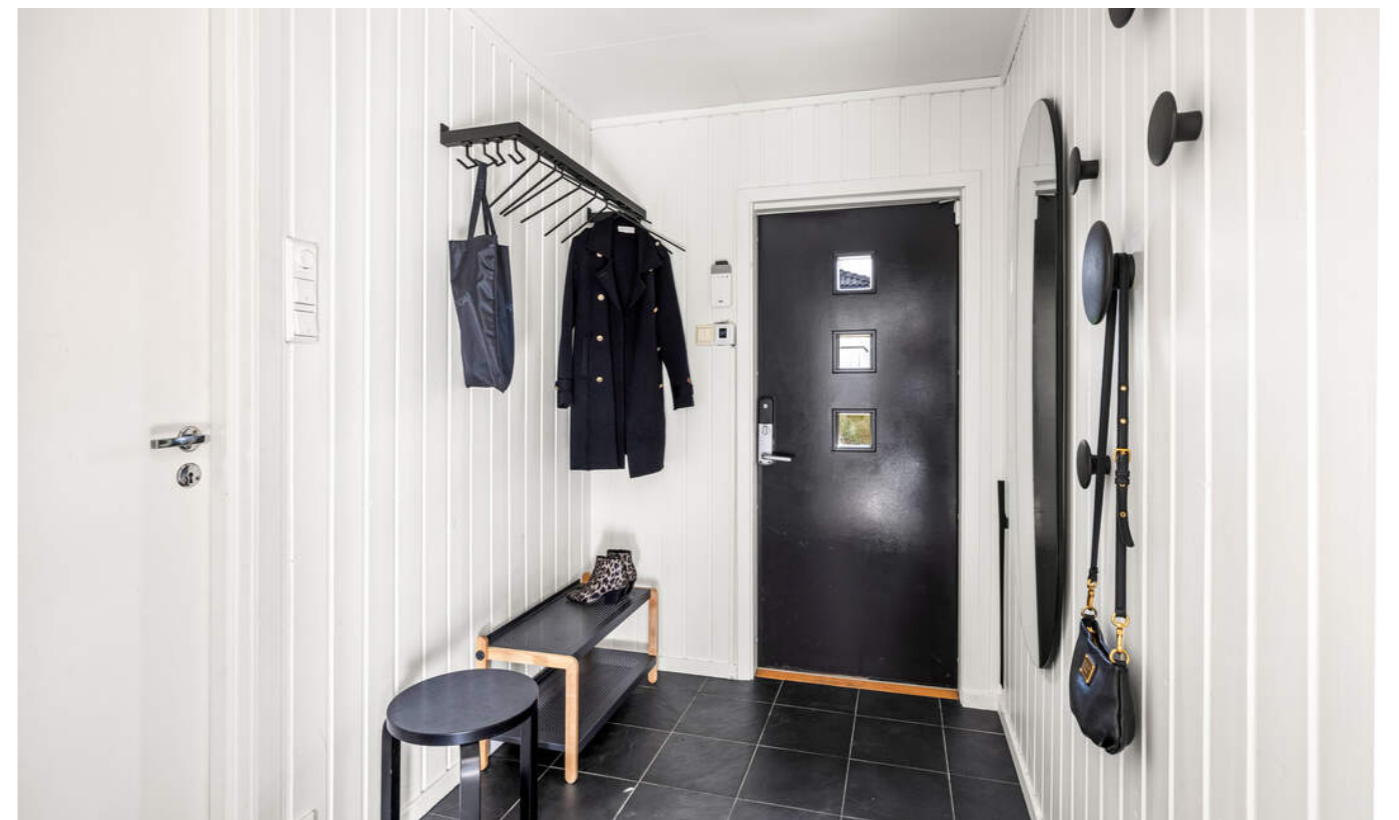








Velkommen inn













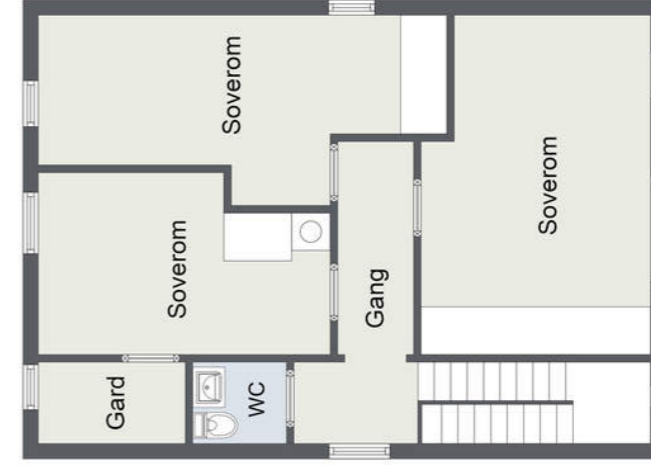






PLANTEGNINGER

Sørumsruta 45A
2. etasje



Sørumsruta 45A
1. etasje



PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Biloppstillingsplasser utenfor huset. Asfaltert.

Tomtestørrelse

578 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er velholdt og pent opparbeidet med stor gressplen omkranset av skjermende hekk. Hagen har variert beplantning, stakittgjerde med port og gangvei med steinheller som gir en pen og innbydende fremtoning. Ved inngangspartiet er det etablert en terrasse på mark på ca. 31 kvm som strekker seg rundt to sider av boligen, med god plass til utemøbler og sosiale soner. I bakkant av eiendommen står en frittstående utebod på ca. 10 kvm.

Boligen ble betydelig oppgradert i perioden 2021-2022, med blant annet utvendig maling av fasader og utskifting av skadet treverk. Innvendig ble også kjøkken oppgradert i 2021, samt nytt toalettrom i 2021/22. Terrassen ble oppgradert, og det ble etablert nytt gjerde rundt hele tomten samt ny utebod.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER :

TGO: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Boligen har fått følgende TG3:

- Etasjeskille og gulv mot grunn: På kontrollerte steder og på soverom (loft) er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 50 mm. På kontrollerte steder i stue (1.etasje) er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 35 mm.

Boligen har fått følgende TG2:

- Drenering: Terrenget rundt boligen er relativt flatt. Deler av terrengfall inn mot boligen er ikke kontrollert pga treplattung.
- Treplattung: Treplattingen er noe skjev/ujevn. Treplattingen er noe slitt.
- Vinduer og dører: Enkelte vinduer subber noe i karm. Over halvparten av forventet levetid er nådd på noen vinduer.
- Yttervegger: Det er litt lite lufting under panel. En god del panelbord er skjøtet. Det er ikke montert musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Over halvparten av forventet levetid er nådd på panel.
- Skorstein over tak: Over halvparten av forventet levetid er nådd.

- Takkonstruksjon og loft: Det er ikke etablert luftespalter i raftekasse/gesimskasse. Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater på kaldtloft.

- Takteking: Takteking er noe mosegrodd. Noen taknedløp er avsluttet inntil yttervegg. Det er enkelte små skader/bulker i renner og nedløp. Over halvparten av forventet levetid er nådd.

- Ildsted/skorstein innvendig i boligen: Over halvparten av forventet levetid er nådd.

- Avløpsrør: Eldre (ukjent alder) utvendige avløpsrør. Kloakk fra toalett er ikke luftet over tak. Over halvparten av forventet levetid på utvendige avløpsrør er nådd.

- Vannledninger: Det er ukjent alder (eldre) på utvendig vannledning. Over halvparten av forventet levetid på utvendig vannrør er nådd.

- Varmtvannsbereider: Varmtvannsbereideren er over 20 år har usikker restlevetid.

- Bad: Det er for lite fall utenfor dusjsonen.

- Innerdører: En del innerdører subber/treffer i karm/terskel.

- Overflater på innvendige gulv: Det registreres "bom" (mangelfull heft mot underlag), samt enkelte "løse" flisfuger i entré. Det glipper og knirk i furugulv.

- Trapp: Trappen er noe skjev. Det mangler håndløper på en side i trapp.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Grunnmur og fundament: Fundamenteringsforholdene for den opprinnelige delen av boligen har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon.

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

Bygningssakkyndig

Roy Bekkesletten (befaringsdato: Tirsdag, 12. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

2022. Pussing og maling av alle vegger og tak innvendig.

Pussing, bytting av noe gammelt panel utvendig og maling hele hus.

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? 2019. Bad ble fullstendig oppgradert i 2019 (Våtrom AS)

Innhold

Boligen går over to etasjer og består av følgende:

1. etasje: Entré, bad, trappegang, kott, stue og kjøkken.

Loft: Trappegang, toalett og tre soverom.

I tillegg er det en frittliggende utebod, terrasse, hage og parkeringsplass.

Areal

Enebolig

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 58 kvm

Total BRA: 58 kvm

2. etasje

BRA-i: 39 kvm

Total BRA: 39 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 31 kvm

Utebod

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 10 kvm

Total BRA: 10 kvm

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

Ikke målbare arealer

Kott på loft er ikke målbart areal, da rommet har en for lav fri høyde.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:

Entréen har lysmalt panel, solide fliser på gulvet med underliggende varme, og godt med veggplass til knagger og andre smarte oppbevaringssystemer. Ytterdør med glassfelt og praktisk kodelås. Fra entreen er det direkte adkomst inn til kjøkkenet og badet.

Huset har en todelt stueløsning med naturlig plassering av spisebord og sofagruppe. Stuen har lysinnslipp fra tre himmelretninger, men samtidig lune og koselige med god plass til familien. Gulvet er dekket av enstavs laminatgulv og veggene er malt i duse og nøytrale farger, noe som gjør det enkelt å sette sitt personlige preg. Det er oppvarming via nyere panelovner på vegg, samt en sjarmerende peisovn i den ene stuen.

Romslig kjøkkenrom med flott øy i midten. Et klassisk og pent kjøkken fra 2021 med hvit, profilert innredning og laminat benkeplate med nedfelt kum og blandebatteri med uttrekkbar tut. Kjøkkenet har rikelig med oppbevaringsplass i skap og skuffer, samt integrerte hvitevarer som skaper et ryddig



uttrykk. Integreert ovn i ergonomisk høyde, oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskap med fryser og platetopp. Fra kjøkkenrommet er det også dør ut til plattingen, noe som gjør det enkelt å nyte måltidene utendørs.

I 1. etasje ligger et pent, flislagt badrom fra 2019 med 60x60 flis og behagelig gulvvarme. Downlightsbelysning i taket og luftevindu i enden. Badet har vegghengt toalett, regnfallsdusj med doble dører og doble skålservanter over skuffeseksjon. Det er også speilskap med belysning og knagger til håndklærne.

2. etasje:
Oppe finner man husets tre soverom, praktisk plassert i samme etasje. Alle rommene har plass til seng, nattbord og garderobeskap. I denne etasjen ligger også et separat toalettrom fra 2021/22 med vegghengt toalett, speilskap og servant nedfelt i skuffeseksjon.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming via panelovner.
- Gulvvarme i entré og på badet.
- Peisovn i stue.

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

Info strømforbruk

Selger har hatt et årlig strømforbruk på ca. 11 141,90 kWh i 2025.

Boligen er tilknyttet Norgespris.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

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

Eneste lampe som følger med boligen er vegglampe i sovealkove 2. etasje. Sort hulle på kjøkken følger ikke med, men kan overtas etter avtale. Boligen har spesialdesignede gardiner og liftgardiner i 1 etasje, som kan overtas. Prisen for dette ny er ca 50.000,- i følge opplysninger fra selger.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.397.346,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.589.384,- for 2024

Info kommunale avgifter

Prognose kommunale avgifter for 2026.

Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

21.034,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

I henhold til opplysninger fra kommunen er eiendomsskatten for 2026 fastsatt til kr 0,-.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgraden. Det tas derfor

forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Andre utgifter

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

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

Selger opplyser om husforsikring på kr. 7552,- pr. år (Fremtind) og alarm på kr. 7548,- pr. år (Verisure).

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg / ombygging datert 25.09.1991.

Det foreligger ferdigattest på isolering og utvendig paneling av bolighus datert 04.10.1978.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra opprinnelig byggeår er ikke fremlagt.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Det er fjernet ett vindu ut mot Sørums-gata, som har blitt lukket igjen. Det foreligger dokumentasjon (i form av e-post) fra kommunen som bekrefter at dette ikke er søknadspliktig.

Det foreligger ikke plantegninger på loft i kommunens arkiver. Det er også påvist avvik i 1. etasje mellom de byggemeldte tegninger og slik boligen fremstår i dag. Det anbefales å avklare forholdet mot byggesaksmyndighetene og vurdere behov for søknad/ettergodkjenning.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/81/393:

04.08.1970 - Dokumentnr: 104106 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2026

18.01.1971 - Dokumentnr: 100256 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2026

18.01.1971 - Dokumentnr: 100257 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2026

04.03.1971 - Dokumentnr: 101109 - Bestemmelse om
bebyggelse
Bestemmelse om felles vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1982 - Dokumentnr: 101333 - Best om garasje/parkering

02.05.1919 - Dokumentnr: 800018 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:246

28.06.1960 - Dokumentnr: 102089 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0231 Gnr:81 Bnr:1794
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

04.08.1970 - Dokumentnr: 104105 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2026

25.09.1992 - Dokumentnr: 11865 - Målebrev
Areal 579 m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 140464 - Omnummerering ved

kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:393

01.01.2024 - Dokumentnr: 166204 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:393

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

I henhold til DOK-analyse er følgende berørt:

Eiendommen ligger i et område under marin grense og ligger i et potensielt flomfareområde. Dette gjelder forøvrig for store deler av Lillestrøm.

Eiendommen ligger i gul og delvis rød støysone til vei.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger.

Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

7 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

187 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

188 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

206 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring

))

7 688 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

7 706 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud

legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Eneste lampe som følger med boligen er vegglampe i sovealkove 2. etasje. Sort hylle på kjøkken følger ikke med, men kan overtas etter avtale. Boligen har spesialdesignede gardiner og liftgardiner i 1 etasje, som kan overtas. Prisen for dette ny er ca 50.000,- i følge opplysninger fra selger.

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

Eier

Hege Elisabeth Sollie-Zetlmayer

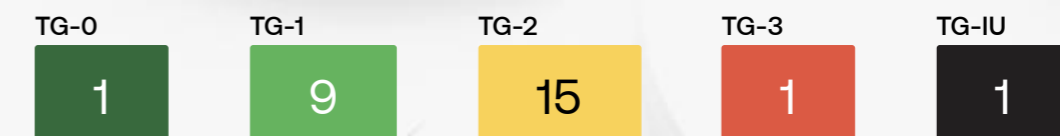
VEDLEGG

Sørumsgata 45 A 2004 LILLESTRØM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1935
Enebolig BRA:	97 m ²
Enebolig BRA-i:	97 m ²
Sum alle bygg BRA:	107 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	97 m ²
Rapportdato:	23.5.2026 (Gyldig til 23.5.2027)

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 81 BNR: 393

Roy Bekkesletten
Tømrermester
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Sørumsgata 45 A
2004 Lillestrøm

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41800>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	På kontrollerte steder på soverom (loft) er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 50 mm. På kontrollerte steder i stue (1. etasje) er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 35 mm.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Terrenget rundt boligen er relativt flatt. Deler av terrengfall inn mot boligen er ikke kontrollert pga treplating.
Balkong, terrasse, platting: Treplating	Treplatingen er noe skjev/ujevn. Treplatingen er noe slitt.
Vinduer og dører	Enkelte vinduer subber noe i karm. Over halvparten av forventet levetid er nådd på noen vinduer.
Yttervegger	Det er litt lite lufting under panel. En god del panelbord er skjøtet. Det er ikke montert musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Over halvparten av forventet levetid er nådd på panel.
Skorstein over tak	Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Takkonstruksjon og loft	Det er ikke etablert luftespalter i raftekasse/gesimskasse. Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater på kaldtloft.
Taktekking	Taktekking er noe mosegrodd. Noen taknedløp er avsluttet inntil yttervegg. Det er enkelte små skader/bulker i renner og nedløp. Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Avløpsrør	Eldre (ukjent alder) utvendige avløpsrør. Kloakk fra toalett er ikke luftet over tak. Over halvparten av forventet levetid på utvendige avløpsrør er nådd.
Vannledninger	Det er ukjent alder (eldre) på utvendig vannledning. Over halvparten av forventet levetid på utvendig vannrør er nådd.
Varmtvannsbereider	Varmtvannsbereideren er over 20 år har usikker restlevetid.
Våtrom - Overflater	Det er for lite fall utenfor dusjonen.
Innerdører	En del innerdører subber/treffer i karm/terskel.
Overflater på innvendige gulv	Det registreres "bom" (mangelfull heft mot underlag), samt enkelte "løse" flisfuger i entré. Det glipper og knirk i furugulv.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Trapp	Trappen er noe skjev. Det mangler håndløper på en side i trapp.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Fundamenteringsforholdene for den opprinnelige delen av boligen har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger ikke plantegninger på loft i kommunens arkiver. Det er også påvist avvik i 1. etasje mellom de byggemeldte tegninger og slik boligen fremstår i dag. Det anbefales å avklare forholdet mot byggesaksmyndighetene og vurdere behov for søknad/ettergodkjenning.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av fasade og tilbygg av eksisterende balkonger. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra opprinnelig byggeår er ikke fremlagt.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Trappen har en begrenset fri bredde, ca 0,74 m. Dette er under kravene til fri bredde (0,90 m) for trapper som del av rømningsvei. Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre trappen som rømningsvei. Begrenset fri bredde i trappen kan redusere personssikkerheten ved brann og hindre forsvarlig rømning.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det er for lav rekkverkshøyde. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker. Det anbefales å etablere et noe høyere rekkverk.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er kun montert snøfangere på en side. Manglende snøfangere øker risikoen for snø- og isras mot personer, kjøretøy og bygningsdeler ved ferdsl under takfall. Forholdet anses ikke å tilfredsstille dagens sikkerhetsnivå. Det anbefales å vurdere montering av snøfangere der det er ferdsl under tak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 12.5.2026
 Rapportdato: 23.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: Hege Elisabeth Sollie-Zetmayer
 Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Roy Bekkesletten
 Firma: Takstmann Roy Bekkesletten AS
 Tittel: Tørrmester
 Profesjonsansvarsforsikring: Fremtind

Telefon: 41624600
 Epost: roy@bekkesletten.no
 Adresse: Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak



Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent. Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Informasjon om boligen

Adresse: Sørums-gata 45 A, 2004 Lillestrøm

Kommunenr: 3205
 Seksjonsnr: 1935 - Iflg. tidligere salgsoppgave.
 Boligtype: Enebolig

Gårdsnr: 81
 Andelsnr:
 Bruksnr: 393
 Leilighetsnr:
 Festenr:

Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert på antatt påler. Hovedbærekonstruksjon i trebindingsverk. Stående panel på fasader. Saltak i treverk, tekktet med betongstein. Etasjeskille er trebjelkelag.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1991	Tilbygd	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Ekstern bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (ekstern bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	97	97	0	0	31
Utebod	10	0	10	0	0
Totalt m²	107	97	10	0	31

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (ekstern bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	58	58	0	0	31
Loft	39	39	0	0	0
Totalt m²	97	97	0	0	31

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	47	39	8
Totalt m²	47	39	8

Bygning: Utebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bakkeplan	10	0	10 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	10	0	10	0	0

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.
 Utover ovennevnte areal er det:
 Kott på loft er ikke målbart areal, da rommet har en for lav fri høyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Boligen er antatt fundamentert på påler.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Terrengtet rundt boligen er relativt flatt, noe som kan gi redusert avrenning av overflatevann. Deler av terrengfall inn mot boligen er ikke kontrollert pga treplattung.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å sørge for tilfredsstillende avrenning av overflatevann bort fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Boligen er antatt fundamentert på påler ut fra opplysninger i tidligere salgsoppgave og det som er synlig ved tilbygget. Fundamenteringsforholdene for den opprinnelige delen av boligen fremgår ikke av tilgjengelige tegninger og har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Fundamenteringsforholdene for den opprinnelige delen av boligen har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon og kan ikke fastslås ut fra tilgjengelig dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fundamenteringsforholdene lar seg ikke avklare uten ytterligere inngrep eller destruktive undersøkelser.	

6.3 Balkong, terrasse, plattung: Treplattung

Type	Plattung
Treplattung. Størrelse ca 31 m ² .	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Treplattingen er noe skjev/ujevn. Treplattingen er noe slitt. Slitasje på treplattning medfører økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på enkelte deler av konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes vedlikehold samt utskifting av enkelte bord eller deler av konstruksjonen over tid.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt ytterdør med glass og trekarm. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Balkongdør med 2-lags glass og trekarm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er fra 1972, 1978, 2000 og 2021. Balkongdør er fra 2021. Ytterdør er fra 2008.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Enkelte vinduer subber noe i karm. Dette kan medføre at vinduene blir noe skadet på sikt. Over halvparten av forventet levetid er nådd på noen vinduer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Enkelte vinduer anbefales justert. Det bør påregnes noe utskiftninger på sikt.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Yttervegger har fått ny panel og blitt etterisolert utvendig i 1978. Det er foretatt utskiftninger av enkelte panelbord i 2022. Panel ble sist overflatebehandlet i 2022.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er litt lite lufting under panel. Lite lufting av panel kan medføre skader i vegger pga treg/dårlig uttørring av fukt. En god del panelbord er skjøtet. Skjøter i panelbord er generelt mer utsatt for fuktbelastning og værpåvirkning, noe som kan medføre økt vedlikeholdsbehov over tid. Det er ikke montert musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Manglende musetetting kan gi adgang for gnagere, med risiko for skade på konstruksjon og isolasjon samt påvirkning av inneklima og hygiene. Over halvparten av forventet levetid er nådd på panel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga litt lite lufting, så anbefales det at fasaden holdes under oppsikt. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning. Det må påregnes vedlikehold og utskifting av enkelte panelbord på sikt.	

6.6 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-2
Visuell kontroll av skorstein over tak er utført fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS). Pipe er beslått. Over halvparten av forventet levetid er nådd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales nærmere kontroll av skorstein over tak ved egnet adkomst for å verifisere tilstand på beslag og overflater.	

6.7 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med adkomst via luke i himling. Loftet er inspisert fra luke. Det er ikke etablert fast adkomst eller gulv, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsikt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollert
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
Takkonstruksjon og kaldtloft er visuelt kontrollert innenfor tilgjengelig inspeksjonsomfang. Utvendig inspeksjon av yttertaket er utført fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS). Det er ikke etablert luftespalter i raftekasse/gesimskasse. Dette kan føre til kondensering på kaldtloft med påfølgende fuktskader. Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater på kaldtloft. Det foreligger usikkerhet om alder på fuktmerkene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales nærmere undersøkelser av kaldtloft for å avklare årsak og omfang av registrerte fuktmerker. Loftet har begrenset tilgjengelighet som følge av lav høyde og manglende gulv, og fullstendig kontroll er vanskelig uten tilrettelegging av adkomst. Det anbefales samtidig vurdering av ventilasjonsforhold i takkonstruksjonen og kaldtloft. Manglende lufting i raftekasse/gesimskasse bør vurderes etablert for å redusere risiko for kondens og fuktskader. Kaldtloft bør følges opp for eventuelle fuktutviklinger.	

6.8 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein, Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er fra ca 2000, iflg. tidligere salgsoppgave.	

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Utvendig inspeksjon av yttertaket er utført fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS). Taktekking er visuelt kontrollert innenfor tilgjengelig inspeksjonsomfang. Taktekking er noe mosegrodd. Dette reduserer levetiden på tekkingen. Noen taknedløp er avsluttet inntil yttervegg. Avslutning av taknedløp inntil yttervegg kan medføre økt fuktbelastning på fasade og lokal vannsprut, med risiko for fuktopptak og slitasje på yttervegg over tid. Det er enkelte små skader/bulker i renner og nedløp. Skader i renner og nedløp kan føre til utilstrekkelig bortledning av vann og risiko for fuktskader. Over halvparten av forventet levetid er nådd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mosegrodde overflater anbefales rengjort. Det anbefales at noen takrenner og taknedløp utbedres.	

6.9 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
På kontrollerte steder på soverom (loft) er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 50 mm. På kontrollerte steder i stue (1. etasje) er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 35 mm. TG-3 er gitt med bakgrunn i standardens toleransekrav.	
Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.10 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Peisovn i stue. Peisovn er fra 2021.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feilsluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Over halvparten av forventet levetid er nådd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Erfaringsmessig ser man at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca 50 år.	

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet er fra 2022. Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap, fryseskap, vinskap, oppvaskmaskin, oppvaskkum, ventilator og laminatplater mellom overskap og benkeplate.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det foreligger ikke plantegninger på loft i kommunens arkiver. Det er også påvist avvik i 1. etasje mellom de byggemeldte tegninger og slik boligen fremstår i dag. Det anbefales å avklare forholdet mot byggesaksmyndighetene og vurdere behov for søknad/ettergodkjenning.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av fasade og tilbygg av eksisterende balkonger. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra opprinnelig byggeår er ikke fremlagt.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Trappen har en begrenset fri bredde, ca 0,74 m. Dette er under kravene til fri bredde (0,90 m) for trapper som del av rømningsvei. Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre trappen som rømningsvei. Begrenset fri bredde i trappen kan redusere personsikkerheten ved brann og hindre forsvarlig rømning.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det er for lav rekkverkshøyde. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker. Det anbefales å etablere et noe høyere rekkverk.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er kun montert snøfangere på en side. Manglende snøfangere øker risikoen for snø- og isras mot personer, kjøretøy og bygningsdeler ved ferdsel under takfall. Forholdet anses ikke å tilfredsstille dagens sikkerhetsnivå. Det anbefales å vurdere montering av snøfangere der det er ferdsel under tak.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.13 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Toalettrom med servant, servantskap, speilskap og veggmontert wc. Toalettrom er fra 2022.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Ja
Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eldre (ukjent alder) utvendige avløpsrør. Innvendige avløpsrør er fra 1991 og 2022.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Eldre (ukjent alder) utvendige avløpsrør. Kloakk fra toalettrom er ikke luftet over tak. Over halvparten av forventet levetid på utvendige avløpsrør er nådd. Eldre avløpsrør kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om/hvordan kloakk fra toalett er luftet. Utvendige avløpsanlegg bør pga alder vurderes utskiftet/rehabiliteret.	

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eldre (ukjent alder) utvendige vannrør. Rør- i rør system er fra ca 2000. Vannrør til loft er fra 2022.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det er ukjent alder (eldre) på utvendig vannledning. Over halvparten av forventet levetid på utvendig vannrør er nådd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales ytterligere undersøkelser vedrørende alder på utvendig vannledning.	

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Hovedsikring på 40 Amp. 11 kurser. Overspenningsvern.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
El. anlegget er oppgradert i 2021/2022.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Nåværende eier har kun disponert boligen i begrenset periode. Det foreligger samsvarserklæringer for kjente arbeider utført i eiers periode, men det er ikke mulig å verifisere om dokumentasjon foreligger for alle arbeider utført etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
<p>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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.</p>

6:17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2001	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Varmtvannsberederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
I henhold til NS 3600 anbefales det at varmtvannsberedere over 20 år bør skiftes ut pga. alder.	

6:18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6:19 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er fra 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er for lite fall utenfor dusjsone, noe lekkasjevann vil da trolig ikke ledes til sluk. Dette kan føre til at lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servantskap, speilskap, 2 servanter, veggmontert wc, dusjhjørne med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Benkeplate på servantskap er noe fuktskadet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonene tilstøtende våtsone ikke er tilgjengelige. Det ble gjennomført tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
FDV-dokumentasjon fra entreprenør er fremvist.	

6.20 Innerdører

Beskrivelse	
Malte profilerte innerdører.	

Oppsummering TG-2

En del innerdører subber/treffer i karm/terskel. Dette kan medføre at innerdører blir noe skadet på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En del innerdører anbefales justert.

6.21 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse	
Laminat, furugulv og fliser.	

Oppsummering TG-2

Det registreres "bom" (mangelfull heft mot underlag), samt enkelte "løse" flisfuger i entré. Forholdet kan medføre økt risiko for løsling og sprekke dannelse i flere flisfuger. Det glipper og knirk i furugulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge med på utviklingen i området med "bom" og løse fuger. Utbedring av løse fuger og eventuelt løse fliser må påregnes ved videre utvikling. Ved større rehabiliteringer kan utbedring av knirk vurderes.

6.22 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse	
Malte flater og malt panel.	

Oppsummering TG-1

6.23 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse	
Takess, malte flater og malt panel.	

Oppsummering TG-1

6.24 El. varme

Beskrivelse
Varmekabler i entré og på bad. Panelovner. Funksjon og tilstand er ikke vurdert.

6.25 Utebod

Beskrivelse
Enkel utebod i løftet plank med tregulv. Saltak i tre, tekket med shingel. Tilstand er ikke vurdert.

6.26 Trapp

Beskrivelse
Innvendig malt tretrapp.
Oppsummering TG-2
Trappen er noe skjev. Det mangler håndløper på en side i trapp. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko fallulykker.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å etablere håndløpere i trapp.

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Aure og Valskaar AS



Egenerklæring

Sørumsgata 45A, 2004 LILLESTRØM

01 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sørumsgata 45A	Sørumsgata 45A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg bor i Sveits, men er relativt ofte i Lillestrøm (vil anta ca 50 dager per år, da mine barn og barnebarn bor her. Hus og hage blir jevnlig sjekket og ivaretatt av datter og svigersønn som bor bare noen få hus bortenfor.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Sollie-Zetmayer, Hege

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad ble fullstendig oppgradert i 2019

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Våtrom AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Pussing og maling av alle vegger og tak innvendig. Pussing, bytting av noe gammelt panel utvendig og maling hele hus

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Petersons Construction og Beam Group Lakseberg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 2



Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Side 4



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 55275983

Side 5

Egenerklærings skjema

Name: **Hege E Sollie-Zetlmayer** Date: **2026-06-01**

Identification

 Hege E Sollie-Zetlmayer

Egenerklærings skjema

Signed by:

Hege E Sollie-Zetlmayer	01/06-2026 09:39:41	BankID OIDC High
-------------------------	------------------------	---------------------



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



Energiattest

Adresse Sørumsgata 45A, 2004 LILLESTRØM			
Dato for energimerking 27.05.2026		Merkenummer Energiattest-2026-302926	
Bygningskategori Småhus		Byggningsnummer 150948169	
Gårdsnummer 81		Bruksnummer 393	
Seksjonsnummer —		Bruksenhetsnummer H0101	

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1935	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 97,0 m²	Oppvarmet bruksareal 97,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
454,61 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 515,96 kWh/m²	Totalt levert pr. år 53 429 kWh
---	---



SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidets art:Tilbygg/ombygging..... B.sak nr.:

Byggherre: Skedsmo kommune, Grunnetvervseksjonen, Eier: Håkan Nilsson.....

Byggeadresse: Sørumsgt. 45..... G.nr.: ...81..... B.nr.: ...393.....

Byggets grunnflate:B.Ø.m²..... Ant. etg.:Ant. leil.:

Bruksareal:B.Ø..... Brutto gulvareal:

Tatt i bruk:24.09.91..... Midlertidig innfl.dato:

Merknader: Ingen

Skedsmo Bygningsråd, den25.09.91.....

Bygningsråd

Avd.ingeniør

Kopli til:
 Driftsavdelingen
 Feiermesteren
 Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
 Ansvarshavende

Teknisk sektor: Brøtergt. 2, Lillestrøm - Postadr.: Boks 313, 2001 Lillestrøm - Tlf. *(06)81 07 01 - Telefax (06)81 80 30

FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest
isolering og
 for **utvendig paneling av bolighus** **utbedringsarbeider**
 under sak nr.

approberte byggearbeider på eiendommen **Serumsgt. 45**

gnr. **81** bnr. **393** i Skedsmo.

Eier **Haakon Nilsen** adr. **Serumsgt. 45**
2000 Lillestrøm

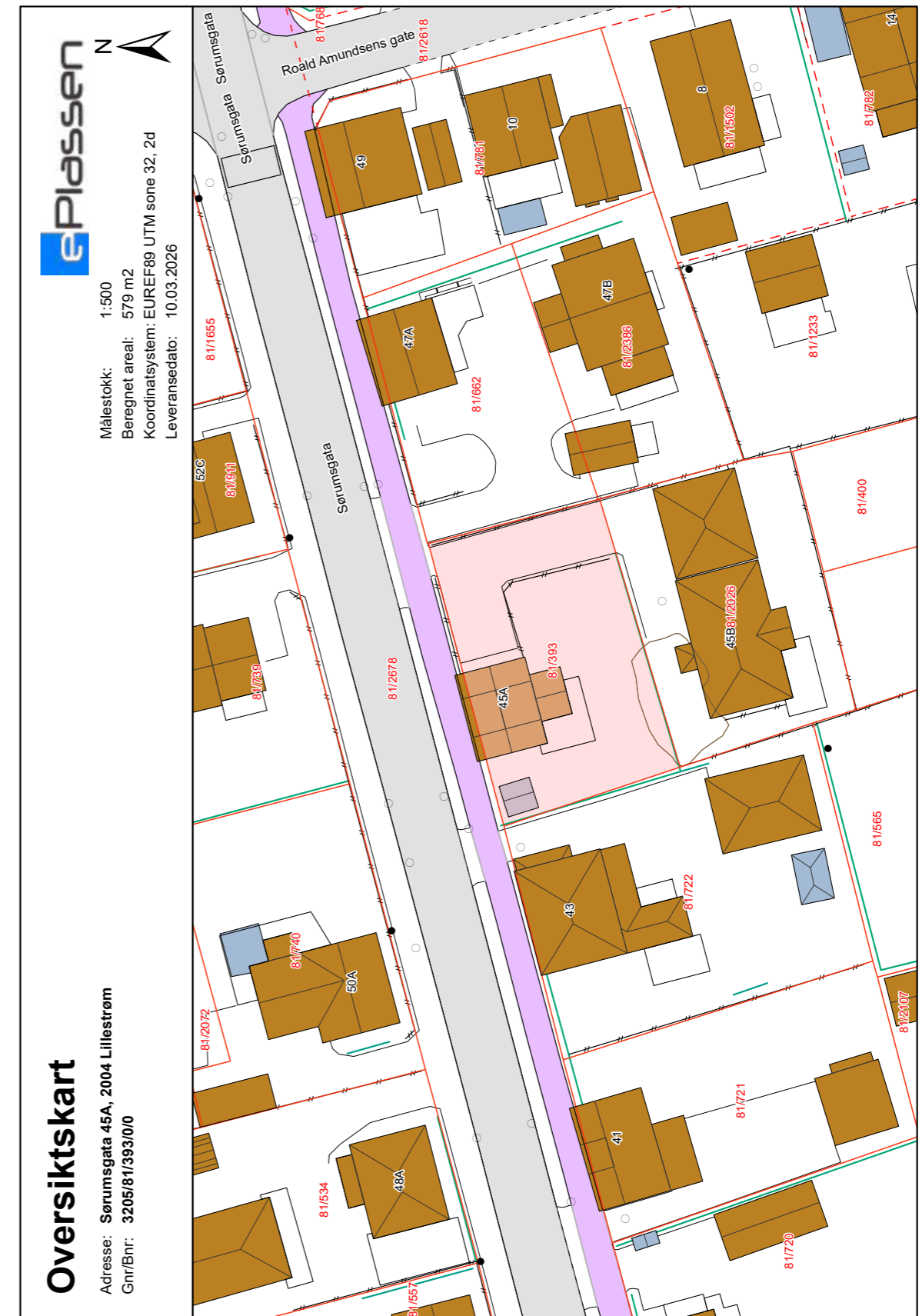
Anmerkninger: **Ingen.**

4. okt. 1978

Skedsmo komm. bygningskontroll, den

.....
 Bygningssjef

.....
 Bygningskontrollør
A. Alexander



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

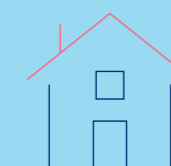
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Sørumsgata 45A, 2004 LILLESTRØM. Gnr. 81, bnr. 393, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260102
Megler: Jonas Kindgren, mobil: 40008836, e-post: jk@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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 budgiver 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.



< VISNING
PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



proaktiv.no



Jonas Kindgren

Partner / Eiendomsmegler /
MNEF
400 08 836
jk@proaktiv.no



Kristian Bjørnstad Hansen

Partner / Eiendomsmegler
478 32 617
kbh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

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